



Wortprotokoll der 96. Sitzung

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Berlin, den 27. Mai 2020, 14:01 Uhr

Berlin, Paul-Löbe-Haus, Saal 2.600

Vorsitz: Dr. Heribert Hirte, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Einziges Tagesordnungspunkt

Seite 8

a) Gesetzentwurf der Bundesregierung

**Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der
Elektromobilität und zur Modernisierung des
Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung
von kosten- und grundbuchrechtlichen
Vorschriften
(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz –
WEMoG)**

BT-Drucksache 19/18791

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und nukleare
Sicherheit

Ausschuss Digitale Agenda

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und
Kommunen

Gutachtlich:

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung

Berichterstatter/in:

Abg. Sebastian Steineke [CDU/CSU]

Abg. Michael Groß [SPD]

Abg. Jens Maier [AfD]

Abg. Katharina Willkomm [FDP]

Abg. Friedrich Straetmanns [DIE LINKE.]

Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE
GRÜNEN]



- b) Antrag der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP

Wohnungseigentum selbstbestimmt und praktikabel gestalten

BT-Drucksache 19/18955

Federführend:

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Mitberatend:

Ausschuss Digitale Agenda

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Berichterstatter/in:

Abg. Sebastian Steineke [CDU/GSU]

Abg. Michael Groß [SPD]

Abg. Jens Maier [AfD]

Abg. Katharina Willkomm [FDP]

Abg. Friedrich Straetmanns [DIE LINKE.]

Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN]



Teilnehmende Abgeordnete	Seite 4
Sprechregister Abgeordnete	Seite 6
Sprechregister Sachverständige	Seite 7
Anlagen:	
Stellungnahmen der Sachverständigen	Seite 34

**Mitglieder des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz**

	Ordentliche Mitglieder	Unter- schrift	Stellvertretende Mitglieder	Unter- schrift
CDU/CSU	Heil, Mechthild	<input type="checkbox"/>	Amthor, Philipp	<input type="checkbox"/>
	Heveling, Ansgar	<input type="checkbox"/>	Frei, Thorsten	<input type="checkbox"/>
	Hirte, Dr. Heribert	<input checked="" type="checkbox"/>	Gutting, Olav	<input type="checkbox"/>
	Hoffmann, Alexander	<input type="checkbox"/>	Hauer, Matthias	<input type="checkbox"/>
	Jung, Ingmar	<input type="checkbox"/>	Launert, Dr. Silke	<input type="checkbox"/>
	Lehrieder, Paul	<input type="checkbox"/>	Lindholz, Andrea	<input type="checkbox"/>
	Luczak, Dr. Jan-Marco	<input checked="" type="checkbox"/>	Maag, Karin	<input type="checkbox"/>
	Müller, Axel	<input type="checkbox"/>	Middelberg, Dr. Mathias	<input type="checkbox"/>
	Müller (Braunschweig), Carsten	<input checked="" type="checkbox"/>	Nicolaisen, Petra	<input type="checkbox"/>
	Sensburg, Dr. Patrick	<input type="checkbox"/>	Noll, Michaela	<input type="checkbox"/>
	Steineke, Sebastian	<input checked="" type="checkbox"/>	Oellers, Wilfried	<input type="checkbox"/>
	Thies, Hans-Jürgen	<input type="checkbox"/>	Schipanski, Tankred	<input type="checkbox"/>
	Ullrich, Dr. Volker	<input type="checkbox"/>	Throm, Alexander	<input type="checkbox"/>
	Warzen, Nina	<input type="checkbox"/>	Vries, Kees de	<input type="checkbox"/>
Wellenreuther, Ingo	<input type="checkbox"/>	Weisergerber, Dr. Anja	<input type="checkbox"/>	
SPD	Brunner, Dr. Karl-Heinz	<input type="checkbox"/>	Högl, Dr. Eva	<input type="checkbox"/>
	Dilcher, Esther	<input type="checkbox"/>	Miersch, Dr. Matthias	<input type="checkbox"/>
	Fechner, Dr. Johannes	<input checked="" type="checkbox"/>	Müller, Bettina	<input type="checkbox"/>
	Groß, Michael	<input checked="" type="checkbox"/>	Nissen, Ulli	<input checked="" type="checkbox"/>
	Heidenblut, Dirk	<input type="checkbox"/>	Özdemir (Duisburg), Mahmut	<input type="checkbox"/>
	Lauterbach, Prof. Dr. Karl	<input type="checkbox"/>	Rix, Sönke	<input type="checkbox"/>
	Post, Florian	<input type="checkbox"/>	Schieder, Marianne	<input type="checkbox"/>
	Scheer, Dr. Nina	<input type="checkbox"/>	Vogt, Ute	<input type="checkbox"/>
	Steffen, Sonja Amalie	<input type="checkbox"/>	Yüksel, Gülistan	<input type="checkbox"/>
AfD	Brandner, Stephan	<input type="checkbox"/>	Curio, Dr. Gottfried	<input type="checkbox"/>
	Jacobi, Fabian	<input type="checkbox"/>	Hartwig, Dr. Roland	<input type="checkbox"/>
	Maier, Jens	<input checked="" type="checkbox"/>	Haug, Jochen	<input type="checkbox"/>
	Maier, Dr. Lothar	<input type="checkbox"/>	Seitz, Thomas	<input type="checkbox"/>
	Peterka, Tobias Matthias	<input type="checkbox"/>	Storch, Beatrix von	<input type="checkbox"/>
	Reusch, Roman Johannes	<input type="checkbox"/>	Wirth, Dr. Christian	<input type="checkbox"/>
FDP	Buschmann, Dr. Marco	<input type="checkbox"/>	Fricke, Otto	<input type="checkbox"/>
	Helling-Plahr, Katrin	<input type="checkbox"/>	Ihnen, Ulla	<input type="checkbox"/>
	Martens, Dr. Jürgen	<input type="checkbox"/>	Schinnenburg, Dr. Wieland	<input type="checkbox"/>
	Müller-Böhm, Roman	<input type="checkbox"/>	Skudelny, Judith	<input type="checkbox"/>
	Willkomm, Katharina	<input checked="" type="checkbox"/>	Thomae, Stephan	<input type="checkbox"/>
DIE LINKE.	Akbulut, Gökay	<input type="checkbox"/>	Jelpke, Ulla	<input type="checkbox"/>
	Mohamed Ali, Amira	<input type="checkbox"/>	Lay, Caren	<input type="checkbox"/>
	Movassat, Niema	<input type="checkbox"/>	Möhring, Cornelia	<input type="checkbox"/>
	Straetmanns, Friedrich	<input checked="" type="checkbox"/>	Renner, Martina	<input type="checkbox"/>



	Ordentliche Mitglieder	Unter- schrift	Stellvertretende Mitglieder	Unter- schrift
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Bayram, Canan	<input type="checkbox"/>	Kühn (Tübingen), Christian	<input checked="" type="checkbox"/>
	Keul, Katja	<input type="checkbox"/>	Künast, Renate	<input type="checkbox"/>
	Rößner, Tabea	<input type="checkbox"/>	Mihalic, Dr. Irene	<input type="checkbox"/>
	Rottmann, Dr. Manuela	<input type="checkbox"/>	Schauws, Ulle	<input type="checkbox"/>

sowie weitere Mitglieder des Deutschen Bundestages

CDU/CSU	Möring, Karsten	<input checked="" type="checkbox"/>
AfD	Hemmelgarn, Udo	<input checked="" type="checkbox"/>



Sprechregister Abgeordnete

	Seite
Dr. Johannes Fechner	18
Michael Groß	19
Udo Hemmelgarn (AfD)	19
Stellvertretender Vorsitzender Dr. Heribert Hirte (CDU/CSU)	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 27, 28, 29, 32, 33
Christian Kühn (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)	19
Dr. Jan-Marco Luczak	18
Jens Maier (AfD)	17
Carsten Müller (Braunschweig) (CDU/CSU)	20
Sebastian Steineke	17
Friedrich Straetmanns	18
Katharina Willkomm	19



Sprechregister Sachverständige

	Seite
Michael Drasdo Deutscher Anwaltverein e. V., Berlin Vorsitzender des Ausschusses Miet- und Wohnrecht, Rechtsanwalt	8, 32
Dr. Oliver Elzer Richter am Kammergericht, Berlin	9, 29
Gabriele Heinrich Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e. V., Bonn Vorstand	10, 28
Manfred Jost Verband Wohneigentum e. V., Bonn Präsident	11, 27
Martin Kaßler Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., Berlin Geschäftsführer	12, 25
Roland Kempfle Deutscher Richterbund, Bund der Richterinnen und Richter, Staatsanwältinnen und Staatsanwälte e. V., Berlin Mitglied des Präsidiums Richter am Landgericht München I	13, 22
Christian Rietschel Haus & Grund Dresden e. V. Vorsitzender	14, 22
Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe	15, 21
Dr. Kai H. Warnecke Haus & Grund Deutschland e. V., Berlin Präsident	16, 20



Der stellvertretende Vorsitzende **Dr. Heribert Hirte**: Einen guten Nachmittag zusammen. Ich eröffne die 96. Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz als öffentliche Anhörung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG-E) und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften und zum Antrag der Fraktion der FDP „Wohnungseigentum selbstbestimmt und praktikabel gestalten“. Ich begrüße die Kolleginnen und Kollegen und die Sachverständigen, von denen Herr Jost per Video zugeschaltet ist. Ich begrüße die Vertreterinnen und Vertreter der Bundesregierung. Ich begrüße die Zuhörer. Wir haben uns verständigt, die heutige Anhörung unter Einhaltung der geltenden Abstandsregelungen grundsätzlich als Präsenzveranstaltung durchzuführen, aber Sachverständige per Polycom zuzuschalten. Die Öffentlichkeit verfolgt die Anhörung aus den Räumen E.501 und E.502, in die Bild und Ton der Anhörung übertragen werden. Gegenstand der heutigen Anhörung sind – wie schon erwähnt – ein Gesetzentwurf der Bundesregierung sowie ein Antrag der Fraktion der FDP zur Reform des Gesetzes über das Wohnungseigentum. Beide basieren auf dem Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Reform des Wohnungseigentumsgesetzes“. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht unter anderem Erleichterungen energetischer Sanierung, barriere-reduzierender Aus- und Umbauten sowie der Digitalisierung von Verfahrensprozessen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vor. Nach dem Antrag der Fraktion der FDP soll der Bundestag die Bundesregierung auffordern, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der vor allem im Bereich Digitalisierung weiter geht, hinsichtlich der Verwalterbefugnisse aber zurückhaltender ist. Einige Hinweise zum Ablauf: Sie, die Sachverständigen, erhalten zunächst die Gelegenheit zu einer kurzen Eingangsstellungnahme. Wir beginnen dabei alphabetisch, heute also mit Herrn Drasdo. An die Sachverständigen die Bitte: Halten Sie sich kurz, sprechen Sie nicht länger als vier Minuten. Um die vier Minuten einschätzen zu können, läuft hier vorne eine Uhr mit. Kurz vor dem Ende Ihres Vortrags werde ich Sie möglicherweise auch noch auf dieses Ende hinweisen. Den zugeschalteten Sachverständigen

bitte ich, sein Mikrofon auszuschalten, solange er nicht spricht. An den Vortrag der Stellungnahmen schließen sich die Fragerunden an, eine oder mehrere, je nachdem wie viele Fragen es gibt. An die Kolleginnen und Kollegen, Sie kennen das übliche Verfahren: zwei Fragen – entweder dieselbe Frage an zwei Sachverständige oder zwei Fragen an unterschiedliche Sachverständige – wie üblich. Danach folgen die Antwortrunden. Wir fangen mit den Antworten in umgekehrter alphabetischer Reihenfolge an und wenn es noch weitere Fragerunden gibt, geht es wieder alphabetisch, danach wieder umgekehrt alphabetisch. Noch einige weitere Hinweise: Die Anhörung ist öffentlich. Das Sekretariat fertigt auf der Grundlage einer Tonaufzeichnung ein Wortprotokoll an. Bild- und Tonaufnahmen von der Tribüne oder im Rahmen der Videozuschaltung sind nicht gestattet. Ebenfalls nicht gestattet sind Beifalls- oder Missfallensbekundungen von der Tribüne. Rein vorsorglich möchte ich noch darauf hinweisen, dass Störungen in der Sitzung nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht oder Strafrecht geahndet werden können. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit. Damit können wir gleich in die einführenden Stellungnahmen übergehen. Herr Drasdo, bitte, Sie haben das Wort.

SV Michael Drasdo: Wir haben in dem Entwurf zahlreiche Paradigmenwechsel und sonstige Änderungen, die im Einzelnen nicht in vier Minuten aufgezeigt werden können. Aber ich möchte mich auf einige Punkte konzentrieren. Zunächst einmal wird die Organstellung des Verwalters erheblich gestärkt, sofern man bisher von einer Organstellung sprechen konnte. Die Mitglieder werden aus der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen, weil nunmehr der Verband die Verwaltung übernimmt. Die Einführung des Verbandsprozesses, der für Personengesellschaften oder -verbände an sich vollkommen untypisch ist, ist für uns ein wesentlicher Paradigmenwechsel. Darüber hinaus ist eine Tendenz zu beobachten, das Wohnungseigentum dem Gesellschaftsrecht anzunähern. Das führt dazu, dass die Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümer als Individualrecht entsprechend eingeschränkt wird und dass letztlich der Verwalter die nunmehr in § 9b WEG-E geregelte Organstellung erlangt. Der



Gesetzentwurf geht – wie das Ministerium in seiner Pressekonferenz – davon aus, dass die Stellung der Eigentümer gestärkt würde. Das sehen wir teilweise anders. Denn es kommt zu einem Verlust der Verwaltungskompetenzen und zu einer Verdrängung der Eigentümer aus der Verwaltung und zwar sowohl gegenüber dem Verwalter selbst, wie auch gegenüber den anderen Wohnungseigentümern. Ansprüche können nunmehr nur kompliziert über den Verband durchgesetzt und nicht mehr unmittelbar gegenüber den jeweils Betroffenen geltend gemacht werden. Dass Mehrheitsentscheidungen bei baulichen Veränderungen zulässig werden und dass die Beschlusserfordernisse reduziert werden, führt letztlich auch zu Einschränkungen der Rechte der Wohnungseigentümer. Ein ganz besonderer Verlust an Schutz ist in der Gründungsphase gegeben. Die Gründung der Wohnungseigentümergeinschaft soll nunmehr anders ausgestaltet werden. Der Verband entsteht in dem Moment, in dem die Wohnungsgrundbücher angelegt sind. Es gibt dann die sogenannte Ein-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft. Da gelten die Mechanismen des Wohnungseigentumsrechts. Der Bauträger kann somit entsprechend Beschlüsse fassen und Verträge schließen. Zu dem Zeitpunkt ist der Bauträger der Einzige, der entscheiden kann. Weder er, noch die Wohnungseigentümergeinschaft ist Verbraucher, so dass der gesamte Verbraucherschutz, der an sich nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) der Wohnungseigentümergeinschaft zu Gute kommen würde, in diesem Anfangsstadium verloren ginge. Das würde erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungseigentümergeinschaft haben. Die Organstellung des Verwalters – ein weiteres Problem – ist sicherlich konsequent in der Umsetzung, erfordert aber nach unserer Auffassung eine bessere Ausbildung des Verwalters. Der Begriff des Sachkundenachweises steht dabei im Raum und ist unseres Erachtens dringend notwendig, wenn wir eine sachgerechte Verwaltung der Immobilien gewährleisten wollen. Dies gilt vor allem deshalb, weil die Verwalter durch den Gesetzentwurf eine Stellung bekommen sollen, die sie zumindest im Außenverhältnis von den Wohnungseigentümern vollkommen unabhängig machen. Das gerichtliche Verfahren – auch eine Änderung: Wohnungs-

eigentümer werden an diesem nicht mehr beteiligt. Auch das halten wir nicht für richtig. Und dies nicht deshalb, weil uns als Anwälte durch den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr Geld verloren geht. Lachen Sie nicht. Das ist so. Es ist natürlich konsequent, zu sagen, die Verwaltungsträgerschaft geht auf den Verband über – meine Kritik daran habe ich bereits geäußert. Für die Wohnungseigentumsvertreter, die Anwälte, ist das nicht so schön. Zumal der Aufwand auch im Kontakt mit den Wohnungseigentümern vollkommen gleich bleibt. Es ändert sich ja nichts für uns Anwälte. Hauptgesichtspunkt hinsichtlich der gerichtlichen Verfahren ist aber, dass die Wohnungseigentümer nicht mehr mitspielen können. Dass nur noch das sogenannte Abrechnungsergebnis Beschlussgegenstand ist, halten wir nicht für richtig, weil das auch teilweise in der Abwicklung zu steuerlichen Problemen führen kann. Wenn beispielsweise ein Blockheizkraftwerk oder ähnliches betrieben wird, verlangt die Finanzgesetzgebung einen Beschluss über einen Abschluss – der ist nicht mehr gegeben. Der Jahresabschluss wird nicht mehr festgestellt. Danke schön.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Als Nächster hat das Wort Herr Elzer.

SV **Dr. Oliver Elzer**: Vielen Dank. Viele Stellungnahmen – auch solche der Sachverständigen, die heute hier sind, Sie haben Herrn Drasdo gerade gehört – stehen dem Gesetzentwurf kritisch bis ablehnend gegenüber. Dies mag seinen Grund auch darin haben, dass das Entstehen des Gesetzes mit Hilfe einer Arbeitsgruppe ohne Beteiligung der Verbraucher vielleicht nicht der beste Weg war. Die Einschätzung, dass das Produkt, das wir bekommen, ein schlechtes ist, teile ich nicht. In der Sache sehe ich keinen Anlass für eine Grundsatzkritik. Ich meine sogar, der Verbraucher wird klar gestärkt. Punkt 1: Das Gesetz wird, anders als das aktuelle, eine klare Struktur erhalten. Es wird klare Verantwortlichkeiten haben und ist damit anwenderfreundlich für Notare, Rechtsanwälte, Richter, Verwalter und die Wohnungseigentümer. Es ist mit dem Ist-Zustand und dem jetzigen Gesetz nicht ansatzweise vergleichbar und den Vorschlägen, die gemacht worden sind, bei Weitem überlegen. Und ich warne davor, die Essenz dieses Gesetzentwurfs aufzuweichen. Das



Gesetz wird künftig mit einfacher Mehrheit bauliche Veränderungen ermöglichen. Das ist eine Gefahr. Der Gefahr wird aber durch eine ganz austarierte Kostenregelung in § 21 WEG-E begegnet. Die Regelung hat zwar noch Probleme – ich stelle sie am Ende noch einmal dar –, ich meine aber, sie ist gelungen. Die Vorschriften zu Versammlungen sind klar verbessert worden und ebenfalls gelungen. Der Bereich des § 26 WEG-E ist gelungen – der Verwalter kann ohne wichtigen Grund des Amtes verwiesen werden. Wir werden den Verwaltervertrag als einen Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer sehen müssen. Sie werden keinen Schutz verlieren. Sie werden weiterhin Schadensersatz geltend machen können. Ich schlage dort in § 26 Abs. 3 WEG-E allerdings eine Verknüpfung vor, um das klar zu machen. Auch § 27 WEG-E, der so starke Kritik erfahren hat, ist gelungen. Was vielfach übersehen wird, ist, dass § 27 des geltenden Rechts verbietet, die Macht des Verwalters einzuschränken. Nach dem WEG-E kann sich hingegen die erwachsene Gemeinschaft jederzeit von einem Verwalter trennen oder ihn maximal in seinen Rechten einschränken, § 26 WEG-E – eine ganz klare Stärkung des Verbraucherrechts. Auch § 28 WEG-E – wie von Herrn Drasdo gerade erwähnt – halte ich für toll. Ich habe ihn die letzten Tage durchkommentiert. Ich habe über die Hälfte meiner Kommentierung wegschmeißen müssen. Nicht weil ich faul war, sondern weil viele Probleme, die es darzustellen galt, einfach weg sind. Deswegen ist § 28 WEG-E gut gelungen. Das Verfahrensrecht halte ich für gut gelungen. Es ist viel einfacher, viel klarer. Viele Vorschriften konnten entfallen. Wir wissen zukünftig, wen wir zu verklagen haben. Auch die Kritik, die an § 9b WEG-E geäußert wurde, ist ein Missverständnis. Denn der Verwalter tritt nicht für sich nach außen auf. Er stärkt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, indem er sie endlich befähigt, sicher im Rechtsverkehr aufzutreten. Klar muss man Missbrauch entgegentreten. Der Sachkundenachweis ist hier aber nicht wichtig. Wichtiger scheint die Versicherung zu sein, die sicherstellt, dass Personen- und Sachschäden angemessen abgesichert sind. Man kann sich immer noch mehr wünschen. Ich glaube, dass wäre ein Fehlweg. Man sollte es besser so schlank lassen, wie es jetzt ist. Das wäre Verbraucherschutz. Was

bleibt an Kritikpunkten? Ich würde von § 3 WEG-E absehen. Eigentum in der Fläche sollte nicht kommen. Das schafft neue Rechtsunsicherheit. Der Entwurf legt nicht dar, warum wir Flächeneigentum bräuchten. Was wir brauchen, ist ein Verwalterregister, damit Notare, Rechtsanwälte, Richter und Vertragsparteien wissen, wer Verwalter ist. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E ist maximal schlecht formuliert und muss dringend umformuliert werden. Der § 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E – die Vertragsstrafenregelung – wird unglaublich Stress bringen. Ich kann nur dringend davor warnen. Und was wir ändern müssen, ist § 21 WEG-E. § 21 WEG-E erlaubt keine echten Modernisierungen. Er schafft maximale Unsicherheit bei den Abstimmungen über bauliche Veränderungen. Hier muss mit dem Beschluss Kostenklarheit geschaffen werden. Ich habe Vorschläge dafür unterbreitet. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Elzer. Als Nächste hat das Wort Frau Heinrich mit ihrer Eingangsstellungnahme.

SVe **Gabriele Heinrich**: Das Wohnungseigentumsgesetz soll radikal umgestaltet werden. Aus unserer Sicht ohne Not und ohne Notwendigkeit. Ja, es gibt Defizite, aber im Gesetz werden entsprechend gravierende Missstände nicht aufgeführt, um solche radikalen Maßnahmen, wie die Neuausrichtung der Verwaltung am Unternehmensrecht, die Stärkung der Verwalterstellung und diese Art der Erleichterung baulicher Maßnahme zu rechtfertigen. Stattdessen werden tolle Ziele formuliert, die mit den Gesetzesänderungen erreicht werden sollen. Die Wohnungseigentümergeinschaften sollen fit für die Zukunft gemacht werden. Mehr Rechtssicherheit, mehr Modernisierungen, Abbau von Sanierungsstaus, mehr Klimaschutz wird versprochen. Alle Beteiligten scheinen gemäß dem Gesetzentwurf Gewinner zu sein. Erst bei einem genauen Blick in den Entwurf und bei einer Analyse der Auswirkungen und Folgewirkungen wird deutlich, dass die vorgesehenen Maßnahmen mit einer Vielzahl neuer hoher Risiken und teilweise unkalkulierbarer Gefahren und Kosten für die Wohnungseigentümer erkaufte werden sollen. Ja, es wird mehr Rechtssicherheit geben für Dritte, für die Wirtschaft, für Notare. Die Wirtschaft wird sich jetzt darauf verlassen können, dass die Gemeinschaft immer zahlt, auch



wenn sie den Vertrag gar nicht haben wollte. Für die Wohnungseigentümer werden so neue Risiken und neue Rechtsunsicherheiten eingeführt, z. B. mit § 27 WEG-E, nach dem Verwalter mehr Maßnahmen eigenständig treffen können sollen. Eine Grenzziehung und Regelbeispiele werden nicht gegeben. Was ist, wenn der Aufzug kaputt ist und größtenteils nicht mehr repariert werden kann? Könnte der Verwalter in einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft seine neuen Rechte auch so auslegen, dass er dann mal eben ohne Beschluss einen neuen Aufzug einbauen lassen könnte? Dass diese Klausel nur für Instandsetzungen von geringer Bedeutung gelten soll, steht nicht im Gesetz, nur widersprüchlich und verwaschen in der Begründung. Wir bezweifeln auch, dass mit diesen Änderungen wirklich die Modernisierung von Wohnungseigentümergeinschaften gefördert und Sanierungsstaus im großen Umfang behoben werden. Eine Pflicht zur mittel- und langfristigen Erhaltungsplanung soll es nach dem Gesetzentwurf nicht geben. Dabei wäre das eine Grundvoraussetzung, um Modernisierungen voranzubringen und Sanierungsstaus zu beseitigen. Hier könnte von den Niederlanden abgeschrieben werden. Allein die Herabsetzung der Beschlussquoten für bauliche Maßnahmen auf einfache Mehrheiten bringt die Sache nicht voran. Stattdessen schafft sie neue Barrieren. Zu wenige Eigentümer können über weitreichende Maßnahmen beschließen. Es gibt wieder neue unbestimmte Rechtsbegriffe. Es entstehen für die Eigentümer neue Kostenunsicherheiten und es wird ein strategisch unsoziales Abstimmungsverhalten gefördert. Tragisch wird es, wenn ein 85-Jähriger unpässlich ist, nicht an der Versammlung teilnimmt, gemäß eines Fehlers im Protokoll aber als anwesend erfasst wird und für eine Maßnahme gestimmt haben soll. Verpasst er dann auch noch die Anfechtung, muss er zahlen. Heute wäre solch ein Beschluss in der Regel nichtig. Wollen Sie, dass hochbetagte Eigentümer solche Risiken tragen müssen? Fazit: So werden die Modernisierungen nicht vorangebracht. Es sei denn, dies soll durch Investoren und die Verdrängung von eher finanzschwachen Eigentümern passieren. Das wird jetzt vereinfacht möglich. Beispiele nenne ich Ihnen gerne. Die Regelungen, die ein Mehr an Klimaschutz bringen sollen, sind eher Randthemen des Gesetzes, wurden aber in den

Medien hochgehalten. Die Gerichtsverfahren werden auch nicht reduziert, da neue unbestimmte Rechtsbegriffe zwangsläufig zu vielen neuen Gerichtsverfahren führen werden. Fazit: Das Gesetz wird somit seinen selbstgesteckten Zielen nicht gerecht. Wohnungseigentümer halten darüber hinaus nicht einmal ein Korrektiv in Form von mehr Kontroll- und Eingriffsrechten für den Systemwechsel und die neue Verwaltermacht. Ich appelliere deshalb hier an Sie als Abgeordnete: Verabschieden Sie das Gesetz nicht im Hauruck-Verfahren. Weder die Coronakrise noch die Förderung der E-Mobilität rechtfertigen eine eilbedürftige Verabschiedung, denn das Gesetz wird auf lange Zeit für die Eigentümer das Rüstzeug für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sein. Hier dürfen keine Flurschäden entstehen.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Heinrich. Herr Jost hat das Wort mit seinem Einführungsstatement.

SV Manfred Jost: Vielen Dank. Ich vertrete den Verband Wohneigentum, der die Interessenvertretung für die selbstnutzenden Wohneigentümer ist. Dabei ist unerheblich, ob die Menschen im eigenen Gebäude wohnen oder ihr Wohneigentum auf der Etage haben. Grundsätzlich erkennen wir den bestehenden Reformbedarf an – gerade in den Fragen, die im Referentenentwurf aufgeführt sind, wie E-Mobilität, Barrierefreiheit, Einbruchssicherung und zur energetischen Sanierung im Wohngebäudebereich. Da hakt es insgesamt in der Republik, weil die gewünschten Sanierungsquoten bislang nicht erreicht worden sind. Ob nun die Reform, wie sie sich im Referentenentwurf wiederfindet, letztendlich die Probleme löst, wage ich allerdings zu bezweifeln. Charakteristisch für den Gesetzentwurf ist, dass der einzelne Wohneigentümer mit seinen Interessen stärker hinter die Interessen der Eigentümergeinschaft, aber auch hinter die Interessenlage der Verwalter zurücktritt und, dass die einzelnen Wohneigentümer durch die Einbindung in die Gemeinschaft in ihren individuellen Handlungsweisen erheblich eingeschränkt und reduziert werden. Wir sehen es als Problem an, dass in diesem Konstrukt, wie es jetzt gewählt wurde, keine demokratisch legitimierte Vertretung der Wohneigentümergeinschaft gegeben ist. Die Gemeinschaft soll



sich insgesamt selbst vertreten, was wir grundsätzlich für sehr schwierig und in vielen Fällen für schlecht umsetzbar halten. Hier müsste eine demokratisch legitimierte Vertretung, bspw. durch einen ehrenamtlichen Vorstand, hinzugefügt werden, um ein Pendant zu der jetzt gestärkten Rolle des Verwalters aufzubauen. Denn so isoliert, wie der Verwalter jetzt seine Beschlüsse umsetzen kann, haben wir doch sehr viele damit verbundene Fragezeichen. Natürlich ist die Absenkung des Qorums, wie es jetzt vorgesehen ist, eine Art Erleichterung. Allerdings glauben wir, dass diese Kombination – Beschlüsse mit einfacher Mehrheit unbeschadet der Anwesenheit der Wohnungseigentümer – vielleicht legal ist, aber sehr oft die Legitimation fehlt. Denn wenn bei einer Veranstaltung einer zehn Mitglieder starken Wohnungseigentümergeinschaft drei Personen präsent sind, dann genügt es, wenn zwei sich zusammenfinden und dort ihre Meinung postulieren, um einen Mehrheitsbeschluss herbeizuführen. Wie stark die Auswirkungen dieses Beschlusses später sein werden, sei hintenangestellt, insbesondere wenn sie vermögenswirksam sind. Kritisch sehen wir, dass hinsichtlich der Vertretung durch den Verwalter keine exakte Aufzählung im Gesetz vorgesehen ist. Wir haben diesbezüglich auf jeden Fall nichts gefunden und wir sehen es insgesamt als äußerst problematisch an, dass eine Stärkung der Position des Verwalters mit dem jetzt schon teilweise sehr unbefriedigenden Zustand einhergeht, dass keine Verpflichtung besteht, einen Sachkundenachweis zu erbringen, wenn jemand in dieses Verwaltungsbusiness eintreten will. Ich komme zum Schluss: Das Recht am Eigentum ist auch im Verbund mit anderen Eigentümern nur soweit einzuschränken, als es unbedingt zum Wohle der Gesamtheit erforderlich ist. Nach unserer Auffassung muss aber im Zweifel das Recht des Einzelnen höherrangig sein. Wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einem zentralen Organ ausgestattet werden soll, wäre die Einführung einer gewählten Vertretung zukünftig eine Möglichkeit, auch gegenüber dem Verwalter auf Augenhöhe die entsprechenden Verfahren zu begleiten. Soweit einmal unser Eingangsstatement.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Jost. Als Nächster hat das Wort Herr Kaßler.

SV Martin Kaßler: Erst einmal herzlichen Dank für die Einladung, hier heute Stellung nehmen zu können. Meine sehr geehrten Abgeordneten, vor dem Hintergrund gesellschaftspolitischer Vorgaben, wie einer Klimawende, technischer und digitaler Herausforderungen im Wohngebäudebestand, aber auch einer sich wandelnde Wohneigentümerstruktur, gilt es, das WEG zukunftsfest zu machen. Denn seit seinem Bestehen im Jahre 1951 wurde dieses Gesetz allenfalls einmal im Jahre 2007 marginal geändert. Es war daher eine sehr kluge Entscheidung, dass sich eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe zu diesem wichtigen Vorhaben zusammengefunden und im Juni 2019 ihren Abschlussbericht vorgelegt hat, der sehr überwiegend in den jetzigen Gesetzentwurf eingegangen ist. Wir diskutieren jetzt schon ein Jahr über die Dinge, die kommen werden, und es ist Zeit, dieses Gesetz abzuschließen. Denn der vorliegende Entwurf ist von hoher Qualität, rechtsdogmatisch konsistent und er löst viele Probleme in der Praxis und eröffnet weniger Baustellen in der Zukunft. Mitunter hört man – das haben wir eben schon gehört –, dass der Verwalter mehr Macht erhält. Juristisch gesehen: Vertretungsmacht, ja, aber das ist doch nur die Folge der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft, die bereits 2005 durch den BGH festgelegt und beschlossen wurde und nicht voll umfänglich 2007 in die damalige Reform eingeflossen ist. Das heißt aber auch nicht, dass der Verwalter Verträge abschließen kann, wie er will, in welcher Höhe er will und was er will. Sollte bspw. die Wohnungseigentümergeinschaft einen Kredit aufnehmen, so wird sich jede kreditgebende Bank immer den Beschluss der Eigentümerversammlung zeigen lassen. Darüber hinaus gibt es bereits eine gesetzlich verpflichtende Haftpflichtversicherung für den Verwalter. Und – und das ist entscheidend – die Wohnungseigentümergeinschaft hat immer die Entscheidungsgewalt und kann konkrete Vorgaben machen. Richtig ist auch, dass der Verwalter zukünftig die alltäglichen Entscheidungen ordnungsgemäßer Verwaltung treffen soll. Das will aber auch die übergroße Mehrheit der Eigentümer. Denn sie wollen nicht erst ein Jahr, bis die Eigentümerversammlung stattgefunden hat, darauf warten, dass ihre Fensterscheibe im Treppenhaus repariert wird. Mitunter wird auch übersehen, dass Eigentümer



die Rechte und Pflichten des Verwalters beschneiden können – das steht in § 27 Abs. 2 WEG-E drin. Auch – und das gefällt uns im Übrigen überhaupt nicht als Verwalterbranche – kann der Verwalter aus nicht-wichtigem Grund abberufen werden. Der Verwalter hat über die Laufzeit seines Vertrags keine Garantie mehr. Auch das ist ein eindeutiger Verbraucherschutz. Ebenso erhalten Verbraucher und Eigentümer jährlich Einsicht in den Vermögensbericht und Einsichtsrechte bezüglich aller Verwaltungsunterlagen. Und – auch das wird viel zu wenig beachtet in der derzeitigen Diskussion – durch Wegfall des alten § 27 Abs. 4 WEG besteht die Möglichkeit, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft auch einen Kontrolleur oder einen Aufsichtsrat einsetzen kann, sofern sie das will. Schlichtweg nicht machbar ist es aber, für jede mögliche zukünftige Handlung vorab im Gesetz eine individuelle Regelung festzulegen. Das wird im Privatrecht nie funktionieren, dass jeder potentielle Streitfall erfasst werden kann. Aus diesem Grund ist es konsequent, dass der vorliegende Gesetzentwurf nach § 27 Abs. 1 WEG-E keinen Aufgabenkatalog mehr vorhält, da die Eigentümer mit dem Wegfall des § 27 Abs. 4 WEG die Rechte und Pflichten des Verwalters beschneiden können. Es gibt im Übrigen Unterschiede zwischen einer Doppelhaushälfte und einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das können Sie in diesem Gesetz nicht machen. Einzig und allein vorstellbar wäre, dass man dem Verwalter untersagt, Rechtsgeschäfte, Grundstücksgeschäfte bzw. Darlehensverträge abzuschließen, die nicht vorher durch einen Beschluss der Eigentümer ergangen sind. Das ist durchaus vernünftig, wenn das Gesetz diese eine Regelung vornimmt. Aber eines sollte auch nicht vergessen werden: Wenn wir über die Zukunft unserer Gesellschaft reden und jetzt wieder daran basteln, die Macht des Verwalters einzuschränken, passiert nicht nur, dass Eigentümergemeinschaften in der Folge keine Verwalter mehr finden, denn die werden nur noch die großen Gemeinschaften verwalten. Wir haben auch keinerlei Attraktivität für dieses Berufsbild und wir verlieren auch in der Zukunft massenweise Beiräte. Auch die haben in der Mehrheit keine Lust, hier zukünftig jeden Beleg weiter zu prüfen, der ihnen vorgelegt wird. Die erwarten einen Verwalter. Abschließend vielleicht noch

ausgeführt: Seit 1975 gibt es in Österreich die unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters. Seitdem liegen keine bekannten Missbrauchsfälle vor. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Kaßler. Als Nächster hat Herr Kempfle das Wort.

SV **Roland Kempfle**: Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete, vielen Dank für Ihre Einladung. Als Richter möchte ich den Gesetzesentwurf vor allem unter dem Blickwinkel bewerten, ob er zur Rechtssicherheit beiträgt oder ob er Konfliktherde schafft. Erstens: Ich begrüße die Ausgestaltung der Beschlussmängelklage als Verbandsprozess. Das wäre für die Gerichte eine große Erleichterung. Zweitens: Als problematisch sehe ich die Neuregelung in § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG-E an. Ich rege an, die Eintragung von Beschlüssen ins Grundbuch auf wenige gravierende konkrete Fälle zu beschränken. Die jetzt vorgeschlagene Regelung wird mehr Probleme schaffen als lösen. Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst wurden, können auch solche sein, die keine Vereinbarung ändern, sondern nur auf einer beruhen. Unabhängig davon, wie man das auslegt, wird die Differenzierung jedes Mal zu Streit führen, wenn sich Sondernachfolger nicht an bestimmte Beschlüsse aus der Vergangenheit gebunden sehen. Gerichte müssen in jedem Einzelfall prüfen, ob das der Fall ist. Außerdem entstehen für die Grundbuchämter durch die Eintragung solcher Beschlüsse erhebliche Mehrbelastungen. Diese werden im Regierungsentwurf deutlich unterschätzt. Daher sollte das Eintragungserfordernis auf konkrete gravierende Fälle beschränkt bleiben, etwa Beschlüsse über die Änderung der Zweckbestimmung oder die Begründung eines Sondernutzungsrechts. Das wäre abgrenzbar und das Grundbuch wäre auch nicht überfrachtet. Das hatte die Arbeitsgruppe übrigens auch vorgeschlagen. Unabhängig davon sollte die Beschlussammlung nicht abgeschafft werden. Sie ist das zentrale Dokument, über das sich jeder den Überblick über sämtliche Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft verschaffen kann. Dies verhindert Wiedereinsetzungsanträge hinsichtlich der einmonatigen Klagefrist. Versammlungsprotokolle gewährleisten beides nicht. Drittens: Die



Neuregelung der baulichen Veränderung von Gemeinschaftseigentum. Ich empfehle eine nochmalige Überarbeitung von §§ 20 und 21 WEG-E. Die Neuregelung soll zwar Sanierungsstau beseitigen. Es liegt aber oft an den Kosten, dass nicht saniert wird. Modernisierung und Instandsetzung können schon jetzt mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Trotzdem gibt es in der Praxis Sanierungsstau. In §§ 20 und 21 WEG-E geht es aber um bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen. Können sie einfacher beschlossen werden, so wird es für die Eigentümer – banal gesagt – zunächst jedenfalls teurer. Dann gibt es Streit. Nach der Neuregelung können Eigentümer mit einfacher Mehrheit bauliche Veränderungen beschließen, die über die Erhaltung hinausgehen. Das ist einfach. Weniger einfach ist zu beantworten, wer die Kosten trägt. Das liegt an der Differenzierung in § 21 Abs. 2 und 3. Abs. 2 WEG-E, die zu sehr von unbestimmten Rechtsbegriffen abhängt. Darüber hinaus wird der Anspruch nach § 21 Abs. 4 WEG-E auf Nutzung privilegierter baulicher Veränderungen, also E-Mobilität und Barrierefreiheit, gegen angemessenen Ausgleich definitiv zu Streit führen. Jedes Mal, wenn ein weiterer Eigentümer das möchte, kann es nun Streit geben, was jeweils angemessen ist. Also, aus meiner Sicht sollte das Mehrheitsquorum in § 20 WEG-E zumindest überdacht und vor allem die Kostenregelungen in § 21 WEG-E nochmals überarbeitet werden. Bislang gilt der Grundsatz, dass bei Beschlussfassung feststehen muss, wer was zahlt. Dabei sollte es bleiben. Möglich wäre beispielsweise, Quorums- und Kostenregelungen doch stärker an der bisherigen Systematik zu orientieren und einen Anspruch auf privilegierte bauliche Veränderungen zu verankern, die aber möglicherweise auch von allen zu bezahlen sind. Das würde eventuell zu finanziellen Härten führen. Die bisherige Regelung bei Modernisierungen könnte jedenfalls einfacher gefasst und das Quorum abgesenkt werden, so dass sie mehr Fälle umfasst. Dann wären die verbleibenden baulichen Veränderungen reine Luxussanierungen, für die es bei einem hohen Zustimmungserfordernis bleiben könnte. Viertens: Eigentümer und Verwalter. Die Formulierung von § 27 Abs. 1 WEG-E ist gut. Sie stellt den Beschluss der Eigentümer in den Mittelpunkt. Trotzdem wären Regelungen über konkrete Pflichten des Verwalters gegenüber den

Eigentümern sinnvoll – zumindest bei der Umsetzung von Beschlüssen. Auch wenn es sich um Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft handelt, die praktische Umsetzung muss der Verwalter machen. Konkret begrüße ich daher auch den Vorschlag der Sachverständigen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch in dieser Sache. Generell wird es für Wohnungseigentümer künftig schwieriger als bisher, einen Verwalter direkt in Anspruch zu nehmen. Ihr Recht aus § 27 Abs. 2 WEG-E können Eigentümer nur bei guter rechtlicher Beratung wirkungsvoll wahrnehmen. Mangels direkter Pflichten sind Eigentümer nun stets auf den Umweg verwiesen, sich an die Wohnungseigentümergeinschaft zu halten, die vom Verwalter nach außen vertreten wird. Das Spiel über Bande könnte in der Praxis große Schwierigkeiten bereiten. Daher plädiere ich für die Aufnahme konkreter Kernpflichten des Verwalters gegenüber den Eigentümern ins Gesetz. Schließlich Streitgefahr – fünftens: § 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E. Aus den Gründen, die auch schon der Kollege Dr. Elzer genannt hat, bin ich der Meinung, dass die Vertragsstrafenregelung auf jeden Fall gestrichen werden sollte. Stellen Sie sich Eigentümerversammlungen vor, auf denen es vor allem darum geht, welche Eigentümer wie bestraft werden. Dann geht erst recht keiner mehr hin. Sechster und letzter Punkt: zwei wichtige prozessuale Punkte. Es fehlen aus meiner Sicht noch Regelungen zur Zustellungsvollmacht in verwalterlosen Wohnungseigentümergeinschaften oder auch wenn der Verwalter selbst vom Rechtsstreit betroffen ist. Und es fehlt aus meiner Sicht eine Regelung zur Rechtskrafterstreckung von Urteilen auf den Verwalter. So müsste in einem Regressprozess im Zweifel alles erneut festgestellt werden, was vielleicht im Beschlussanfechtungsverfahren schon festgestellt wurde. Das sollte noch zwingend ergänzt werden – etwa in § 44 WEG-E. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Kempfle. Als Nächster hat das Wort Herr Rietschel. Bitte schön.

SV **Christian Rietschel**: Meine sehr geehrten Damen und Herren. Ich habe den Entwurf mehr aus dem Blickwinkel der unmittelbaren Anwendung für die Eigentümer, die bei uns in der Sprechstunde auftauchen, betrachtet und bin dabei zu einem frappierenden Ergebnis gekom-



men. Stellen Sie sich vor, ein Eigentümer hat sich mühsam das Eigenkapital zusammengespart, eine Eigentumswohnung gekauft und sich dafür hoch verschuldet. Dann muss er feststellen, dass er, wenn dieses Gesetz rechtskräftig wird, in unkalkulierbare Risiken hineinschlittert, die er nicht mehr beherrschen kann und die zum Verlust der Eigentumswohnung führen können. Ich weiß nicht, ob im Saal schon jemand diese Erfahrung gemacht hat. Wir machen sie fast tagtäglich und wir beobachten sehr oft, dass die Verwalter, selbst wenn sie einen Berufsabschluss haben, dadurch nicht besser werden. Sie führen die Verwalter-tätigkeit meistens nach ihren wirtschaftlichen Erwägungen aus, um relativ schnell und einfach einen Namen zu erzielen, und weniger im Interesse der Wohnungseigentümer. Dann verbünden sie sich meistens noch mit einzelnen Wohnungseigentümern, mit denen sie wirtschaftlich hinten herum verhandelt sind, um die Mehrheit zusammen zu bekommen. Das ist nicht selten und das wird durch diesen Gesetzentwurf noch begünstigt. Was uns in dem Gesetzentwurf fehlt, ist auch der Ort der Eigentümerversammlung. Sie sollte grundsätzlich am Ort der Immobilie stattfinden, damit wenigstens einmal im Jahr ein gewisser Zwang entsteht, sich die Immobilie anzusehen, wenn man nur Kapital-anleger ist. Wir haben sehr viele Fälle in den neuen Ländern, in denen die Verwalter hunderte Kilometer entfernt in den alten Ländern ihren Sitz haben und dort zur Eigentümerversammlung einladen. Da gibt es sehr viele Wohnungseigen-tümer, die ihre Immobilie noch nie gesehen haben. Die haben zwar das Recht, dahin zu fahren, aber den doppelten Aufwand scheuen sie am Ende. Das mit den Vertragsstrafen sehen wir ähnlich wie mein Vorredner. Wenn Vertrags-strafen eingeführt werden, sollten sie auch für den Verwalter, der seine Befugnisse überschreitet, gelten. Es muss auch möglich sein, direkt Ansprüche gegenüber dem Verwalter geltend machen zu können und nicht erst über die Gemeinschaft gehen zu müssen. Dieses umständliche Agieren zieht die Geltendmachung von Rechten in die Länge. Das führt dazu, dass möglicherweise das Ganze fallen gelassen wird. Gibt es eine Statistik, die Rechtstreitigkeiten auswertet und eine Aussage dazu trifft, wie oft Eigentümer geklagt haben und wogegen? Wie viele Prozesse wurden verloren und wie viele

gewonnen? Wir beobachten sehr häufig, dass Rechtsstreite von Eigentümern – professionell geführt – gewonnen werden. Verur-sacht hat die meistens der Verwalter – egal, ob das ein Laie oder ein professioneller Verwalter mit einer guten Ausbildung ist. Das ist das, was wir immer wieder beobachten und dem wird das Gesetz absolut nicht gerecht. Wir empfinden gera-de diese Entrechtung der Eigentümer quasi als eine Form der Enteignung, die sehr an die DDR erinnert, wo auch wirtschaftlich enteignet wurde. Das System ist heute aber ein anderes. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Danke, Herr Rietschel. Als Nächste hat das Wort Frau Schmidt-Räntsch.

SVe **Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch**: Schönen Dank für die Gelegenheit, hier noch ein paar Überlegungen zu dem Entwurf vortragen zu können. Vorweg: Der Entwurf hat das große Verdienst, zwei Lücken zu füllen, die die WEG-Novelle von 2007 gelassen hat. 2007 ist die Wohnungseigentümergeinschaft als Institut in das WEG eingeführt worden. Die Rollenbeschreibung hat aber total gefehlt. Das hat auch bei uns zu Schwierigkeiten geführt, weil wir mangels entsprechender Hinweise im Gesetz die Rolle erstmal finden mussten. Ich bin davon überzeugt, dass wir sie bis heute nicht abschließend gefunden haben. Das nimmt uns jetzt der Entwurf aus der Hand, wenn er denn Gesetz würde. Das ist eine gute Sache. Eine gute Sache ist auch die Umstellung der Beschlussmängelklage von dem Mitgliederprozess auf den Verbandsprozess. Wir haben bis heute immer wieder Streitigkeiten darüber, wer jetzt wie die Liste der Wohnungseigentümer zusammen-stellt, die sich immer wieder verändert. Das kriegen wir eigentlich nur in den Griff, wenn wir die entsprechenden Vorschriften der Zivil-prozessordnung (ZPO) so lange ausdehnen, bis das gewünschte Ergebnis herauskommt, dabei aber der Text aus den Augen verloren wird. Das wird jetzt geändert. Das ist wirklich sinnvoll und eine erhebliche Erleichterung. Sie lachen, aber das ist tatsächlich unsere Praxis. Ich beschreibe nur, was wir da machen. Das heißt aber nicht, dass der Entwurf nicht doch noch ein bisschen verbesserungsbedürftig ist. Ich greife zunächst die baulichen Veränderungen auf. Das ist der ökonomisch wichtigste Teil. Ich glaube, dass da



dringend noch nachgearbeitet werden muss. Es ist für meine Begriffe durchaus vertretbar zu sagen: Wir stellen jetzt um, wir versuchen die bauliche Maßnahme von den Kosten zu trennen und dann unterschiedliche Kriterien dafür zu verwenden. Nur, wenn man das macht, muss man natürlich sehen, dass der Beschluss über die Maßnahme und die Tragung der Kosten inhaltlich zusammen gehören. Deswegen muss man sich eine bestimmte Vorschrift des Gesetzes genau angucken. Das ist § 21 Abs. 2 WEG-E. Wenn Sie sich den auf der Zunge zergehen lassen, werden Sie sehen, dass der leider nicht das gewünschte, sondern das Gegenteil des gewünschten Ergebnisses produziert. Ich bin in einer älteren Wohnsiedlung mit Mietshäusern groß geworden. Wenn Sie sich das mal als Eigentümergemeinschaft vorstellen, dann werden Sie zwei Dinge sehen. Erstens: Die sind alle gleich heruntergekommen. Das heißt, die erste Grenze in § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG-E läuft gerade in diesen Fällen völlig leer, weil die alle vernachlässigt sind. Das ist jetzt natürlich überspitzt formuliert, aber das ist der Punkt. Das zweite Kriterium ist auch nicht richtig hilfreich. Wenn Sie sich mal angucken, was eigentlich die Motivation war, nämlich Elektromobilität und Maßnahmen für Behinderte zu fördern – § 20 Abs. 2 des Entwurfs. Diese Maßnahmen werden alle nicht von § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E erfasst. Es wäre also nicht möglich, sich als Gemeinschaft unter Kostenbeteiligung aller zu entschließen, fünf Elektroladesäulen in der Anlage einzurichten. Das geht nicht. Das geht immer nur, wenn die, die es gemacht haben, bezahlen. Das wird zu einer Art Mikado-Spiel werden. Wer sich bewegt, der zahlt. Deswegen werden die Leute gar nicht erst kommen und sie werden – wenn es einer macht – möglichst gegen eine Kostenbeteiligung stimmen – wie meine Mutter das immer gemacht hat. Ich habe mich darüber immer geärgert, aber sie hat immer nach dem Motto abgestimmt: „Kosten – die will ich nicht. Immer dagegen!“. So kann man nicht arbeiten. Nun ist es aber so, dass man das relativ leicht beheben könnte. Das Erste wäre, dass man den § 20 Abs. 3 des geltenden Rechts aufrecht erhält und das Zweite wäre – ich sehe, meine Redezeit läuft ab –, dass man die Modernisierung im WEG schon deshalb drin lässt, weil es nach wie vor im Bürgerlichen Gesetzbuch steht. Das war ja bisher eigentlich der Sinn: einen Gleichlauf zwischen den Modernisierungen im

Mietrecht und im WEG hinzubekommen. Ich habe das Wichtigste gesagt. Vielen Dank.

Der stellvertretende Vorsitzende: In der Tat Frau Schmidt-Räntsch, das Wichtigste war das Verhältnis des Bundesgerichtshofs zum Gesetzestext. Da haben wir Einiges dazugelernt. Das, würde ich sagen, hat Seltenheitswert. Insofern haben wir schon Einiges aus der Anhörung mitnehmen können. Als Letztes hat das Wort Herr Warnecke.

SV Dr. Kai H. Warnecke: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete. Aus Sicht von Haus & Grund war die Reform überfällig. Sie ist in vielen Teilen klar und betrifft die Stellen, die geändert werden sollten. Was insgesamt auffällt, ist, dass aus unserer Sicht das Verhältnis zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer im Gesetzentwurf für den Regelfall zu Gunsten des Verwalters entschieden worden ist. Dies gibt nicht ganz die Rolle und das Suborganisationsverhältnis bzw. das Wissensgefälle wider, das zwischen Verwalter und Eigentümer besteht. Insofern hätten wir uns an der einen oder anderen Stelle eine etwas eingeschränktere Rolle des Verwalters gewünscht. Sie finden das in der Stellungnahme. Ich möchte noch einmal drei Punkte hervorheben, die aus unserer Sicht am dringendsten geändert werden sollten. Das Eine ist die Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Wir haben in Deutschland 5 Millionen vermietete Eigentumswohnungen. Das heißt, 5 Millionen private Vermieter auf der einen Seite – statistisch betrachtet ungefähr 8 Millionen Mieter auf der anderen Seite. Das sind 13 Millionen Menschen, für die es eine Diskrepanz zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht gibt. Das wird mit Blick auf die Betriebskosten und die Modernisierungen jetzt gelöst, aber im Hinblick auf die Gebrauchsregelung schließt der Gesetzentwurf diese Lücke nicht. Das hätten wir uns gewünscht. Ein banales Beispiel ist die Tierhaltung. Was für den Wohnungseigentümer gilt, muss auch für seinen Mieter gelten bzw. umgekehrt. Das fehlt an der Stelle noch. Hier sitzen wir zwischen Baum und Borke. Zweites Beispiel sind die baulichen Veränderungen. Wir glauben zwar nicht, dass es keinen Sanierungsstau gibt. Wir sind aber der Auffassung, dass man den Sanierungsstau nicht lösen kann, indem man die



Eigentümer an dieser Stelle mit den vorgeschlagenen Regelungen konfrontiert, nach dem Motto: „Es wird schon funktionieren. Es reichen nur ganz Wenige und dann können die paar Wenigen schon die erforderlichen baulichen Veränderungen beschließen.“ Das WEG soll das Recht zwischen den Eigentümern regeln und nicht den Sanierungstau in diesem Lande beheben. Vor diesem Hintergrund wünschen wir uns auf der einen Seite, dass die völlige Aufgabe eines Anwesenheitsquorums wieder geändert wird. Wir möchten, dass hier doch eine Mindestanzahl von Miteigentümern anwesend sein sollte, um allen Eigentümern eine gewisse Mitsprache zu geben. Und zum Zweiten halten wir auch die Kostentragungsregelung für nicht praktikabel – das ist, glaube ich, hier heute in der Runde schon mehrfach aufgekommen. Insbesondere § 21 Abs. 2 WEG-E scheint uns nicht gangbar zu sein. Die Mutter von Frau Schmidt-Räntsch ist kein Einzelfall. Das ist ein sehr natürliches Verhalten für einen Eigentümer oder eine Eigentümerin, das ihre Mutter an den Tag legt. Das kann ich nur bestätigen. Ein dritter Punkt, auf den wir noch hinweisen möchten, ist die Frage der Verwalterkompetenz. Wir hätten uns gewünscht, dass den Eigentümern vom Gesetzgeber ein bisschen Hilfestellung gegeben wird. Verwalterbestellung oder

-abberufung, das klingt so einfach. Herr Kaßler hatte ja schon ein paar Tränen in den Augen, als er sagte, er könnte jederzeit abberufen werden. Man muss natürlich in einer Wohnungseigentümergeinschaft erstmal Mehrheiten finden und genug Wissen darüber haben, welche Vollmachten man einem Verwalter mit auf den Weg gibt. Hier hätten wir uns gewünscht, dass der Gesetzgeber verschiedene Modelle oder Stufen der Vollmacht ermöglicht oder zumindest den Eigentümern auf den Weg gibt, dass sie sich darüber Gedanken machen sollen, wie weit die Vollmacht gehen sollte. Denn auch hier besteht dieses erhebliche Wissensgefälle zwischen Eigentümern und Verwaltern. Der Verwalter weiß, was er möchte. Die Eigentümer erahnen es in den meisten Fällen nicht einmal. Und das führt dann eben zu Problemen bei der Beauftragung. Insofern würden wir uns als Minimum und als Alternative dazu wünschen, dass eine Informationspflicht für den Verwalter eingeführt würde. Das heißt, dass, wenn der Verwalter schon diese sehr weite

Vollmacht im Innenverhältnis bekommt, er ab einer gewissen Grenze – meinerseits 5.000 Euro – verpflichtet wird, über die Geschäfte, die er tätigt, zu informieren. Einfach nur eine Informationspflicht für den Verwalter, damit die Eigentümer wissen, was passiert und nicht erst am Ende mit dem Jahresbericht mitbekommen, was passiert. Last but not least – letzter Satz: Die Außenvollmacht ist in einem Punkt aus unserer Sicht zu weitgehend – Grundstücks- und Kreditgeschäfte dürfen nicht Teil der generellen Außenvollmacht sein. Das muss durch Beschluss der Eigentümer legitimiert werden. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Warnecke. Damit sind wir am Ende der Einführungsrunde. Ich habe hier ja schon eine ganze Reihe an Wortmeldungen vorliegen und würde als erstes Herrn Meier um seine Fragen bitten.

Abg. **Jens Maier** (AfD): Ich habe eine Frage an Herrn Rietschel und an Herrn Dr. Elzer. Und zwar betrifft dies die Ladesäulen für Elektrofahrzeuge. Man hat ja jetzt den Anspruch auf Errichtung einer Ladesäule. Aber das muss ja auch technisch irgendwie umsetzbar sein. Und da stellt sich die Frage, was denn eigentlich mit den Maßnahmen ist, die erforderlich sind, um diesen Anspruch überhaupt zu ermöglichen: die Ertüchtigung des Hausnetzes oder des öffentlichen Versorgungsnetzes. Und wie ist das mit den Kosten? Das würde mich interessieren. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Meier. Herr Steineke.

Abg. **Sebastian Steineke** (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich hätte eine Frage an Herrn Warnecke und eine an Herrn Kaßler. Herr Kaßler, wir haben das Thema „Verwalterregister“ heute schon einmal gehört. Wäre tatsächlich ein Verwalterregister aus Ihrer Sicht sinnvoll? Und zweitens: Wie kann man es aufbauen, damit es sowohl für Eigentümer als auch für Verwalter einen Mehrwert hat?

Und die andere Frage an Herrn Warnecke: Das Thema „Qualität“ ist ja heute in den Debatten schon durchgedrungen – also, die Frage der Qualität der Verwalter spielt eine große Rolle. Sie haben es ja auch noch einmal deutlich gemacht. Wie wichtig wäre aus Ihrer Sicht gerade für die Eigentümer das Thema „Sachkundenachweis“?



Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Jetzt Herr Fechner.

Abg. **Dr. Johannes Fechner** (SPD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Vielen Dank auch an die Sachverständigen für ihre Ausführungen. Ich hätte zwei Fragen an Herrn Kempfle. Zum einen habe auch ich Bedenken hinsichtlich der Regelungen, die die baulichen Veränderungen betreffen, soweit sie sich an der Umgebung des Anwesens orientieren. Ich halte es schon von den Fragen der Bestimmtheit her für kritisch. Ich habe aber vor allem die Sorge, ob diese Regelung so überhaupt etwas bringt. Wenn es eine Gegend ist, die eher heruntergekommen ist, und man sich daran orientieren muss, wird man nichts durchbekommen. Wenn man aber eine Gegend mit Hallenbädern und Saunen und goldenen Türklinken hat, dann sind es Luxusmodernisierungen, die mitbezahlt werden müssen. Ich bilde jetzt bewusst Extrembeispiele. Da wäre meine Frage: Wie könnten Sie sich die Regelung vorstellen, damit es einfacher wird, die Maßnahmen, die wir heute schon geregelt haben, durchzusetzen? Sollte man beispielsweise ans Quorum herangehen? Wie könnten Sie sich die Regelung vorstellen? Und die zweite Frage dreht sich um die Befugnisse der Hausverwaltung. Da würde mich noch Ihre Einschätzung interessieren. Wenn Sie noch etwas vertiefen könnten – Sie sind zwar schon darauf eingegangen in Ihrer Stellungnahme –, wie Sie die Befugnisse der Hausverwaltungen einschränken oder präzisieren würden – beispielsweise mit Regelbeispielen im Gesetz für das Innenverhältnis. Da würde mich Ihre konkrete Vorstellung interessieren, wie Sie das verbessern würden. Falls Sie es so sehen, dass die Hausverwaltung zu viele Befugnisse bekommen hat.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Fechner. Jetzt gebe ich weiter an Herrn Straetmanns.

Abg. **Friedrich Straetmanns** (DIE LINKE.): Erstmal herzlichen Dank an alle Sachverständigen. Ich habe zwei Fragen an Frau Heinrich. Wir haben jetzt schon einiges über den Sachkundenachweis gehört. Inwieweit würden Sie den Sachkundenachweis als Korrektiv für die im Gesetz angelegte Stärkung der Verwalterstellung fordern? Und meine zweite Frage geht auch an Sie. Sie formulieren ja, dass das Wohnen in Eigen-

tumswohnungen durch diesen Gesetzentwurf am Ende des Tages teurer für Mieter und für Selbstnutzer würde. Hat das etwas mit der Veränderung bei den Abstimmungen und der Kostenverteilung zu tun? Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Straetmanns. Herr Luczak.

Abg. **Dr. Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich habe zwei einzelne Fragen, die ich an Herrn Warnecke und Herrn Kabler richten würde. An Herrn Warnecke zunächst: Wir hatten ja schon als Ziel des Gesetzes einen Modernisierungsschub identifiziert, um den Modernisierungstau, den wir in vielen Wohnungseigentümergeinschaften haben, aufzulösen. Kritik ist jetzt schon von sehr vielen Sachverständigen geäußert worden, was die Regelung zu den baulichen Veränderungen anbelangt. Das ist ja ein relativ komplexes Dreiecksgeflecht aus Beschlussgegenstand, notwendigem Quorum und Kostentragungsregelung. Vielleicht können Sie noch einmal – Frau Schmidt-Räntsch hatte einen sehr schönen Begriff dafür geprägt: das Mikado-Spiel – aus Ihrer Sicht skizzieren, an welchen dieser Punkte – das sind ja unterschiedliche Punkte, an denen man ansetzen könnte, um das gewünschte Ergebnis zu erzielen – man noch mal Veränderungen vornehmen müsste. Möglicherweise sind es auch mehrere Punkte, die man hier angreifen müsste. Das wäre, glaube ich, ein ganz wichtiger Punkt, das noch einmal zu erfahren. Die zweite Frage würde ich gerne an Herrn Kabler richten. Das Thema „Sachkundenachweis“ ist auch von vielen Sachverständigen hier angesprochen worden. Sie sind damit als der Branchenvertreter, glaube ich, am intensivsten beschäftigt und wissen, dass es ja eine sehr lange Debatte ist. Wir haben jetzt eine Regelung, die so ein bisschen rudimentär geblieben ist. Vielleicht können Sie noch einmal skizzieren, was das in der Praxis für Auswirkungen hat. Wir haben ja jetzt momentan eine Fortbildungspflicht, aber keine richtige Grundqualifikation. Hat das überhaupt eine beschränkende Wirkung? Führt das wirklich zu einer Stärkung der Kompetenz der Verwalter oder ist das eigentlich eine untaugliche Regelung und müssen wir da einen Schritt weiter vorangehen?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Herr Groß.



Abg. **Michael Groß** (SPD): Vielen Dank. Ich habe eine Frage an Herrn Jost und an Herrn Kempfle. Herr Jost, Sie haben eingeführt, dass Sie sich ein Pendant zum Verwalter wünschen. Dahinter steckt ja die Frage, wer kontrolliert, wer steuert, mit welcher Qualität wird gearbeitet. Meine Frage nochmal an Sie: Wie könnte das in diesem Gesetz letztendlich aussehen? Wie muss man das beschreiben, damit diese Frage der Steuerung, Kontrolle und Qualität dann auch sichergestellt wird? In diesem Zusammenhang noch einmal an beide die Frage: Welche Rolle kann der Nachweis der Qualität haben? Bisher ist die Regelung zum Sachkundenachweis, die Herr Luczak ja auch angesprochen hat, aus meiner Sicht nicht ausreichend. Also, wie weit muss man da gehen, um letztendlich auch Vertrauen und Qualität herzustellen?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Frau Willkomm.

Abg. **Katharina Willkomm** (FDP): Danke, Herr Vorsitzender. Ich möchte mich an Herrn Drasdo und an Herrn Kaßler wenden. Wir haben ja auch einen eigenen Antrag zur WEG-Modernisierung eingebracht. Darin gibt es die Forderung nach digitalen Lösungen – wie sie ja einige große Wohnungseigentümergeinschaften jetzt schon vornehmen. Nach dem aktuellen Stand und auch nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung soll zum Beispiel weiterhin ein Umlaufbeschluss einstimmig sein. Mich würde interessieren, wie Sie das sehen, dass jetzt einerseits die Beschlussquoren heruntergesetzt werden, so dass eine einfache Mehrheit ausreicht, im Umlaufbeschluss jedoch weiterhin Einstimmigkeit herrschen soll. Dann würde mich noch interessieren: Was meinen Sie – braucht es rechtliche Voraussetzungen, um ein Intranet in der Zukunft rechtssicher und verbindlich für die Eigentümer auszugestalten, damit sie das entsprechend nutzen können?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Frau Willkomm. Ich habe mich noch selbst auf die Rednerliste gesetzt und habe eine Frage an Herrn Warnecke und an Frau Schmidt-Räntsch. Herr Warnecke, Sie haben soeben gesagt, man müsse vielleicht für bestimmte größere Beschlüsse – ab 5.000 Euro stand im Raum – andere Regeln einführen. Und Herr Drasdo hatte eben einleitend gesagt, wir hätten gesellschaftsrechtliche

Regelungen ins Wohnungseigentumsrecht übertragen. Im Gesellschaftsrecht haben wir vor einigen Monaten verschärfte Kontrollmaßnahmen, Aktionärsrechte und ähnliche Dinge beschlossen. Wir hatten auch eine Anhörung zu weiteren Maßnahmen. Können Sie sich andere gesellschaftsrechtliche Regelungen vorstellen, um das Ausufern, das einige auch im Wohnungseigentumsrecht wahrnehmen, ein bisschen zu beschränken? „Related party transactions“ war das Stichwort, das mir eben einfiel, als Sie das genannt haben. Fehlt da vielleicht etwas, was man mit übernehmen müsste? Dann hat Herr Kühn sich gemeldet.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Danke auch von meiner Seite für die Ausführungen der Sachverständigen. Ich habe zwei Fragen an Herrn Elzer. Die erste Frage: Die Novelle hat ja zum Ziel, mehr für den Klimaschutz zu erreichen. Gibt es aus Ihrer Sicht noch weitere Regelungen, wie man den Klimaschutz in dieser Gesetzesnovelle weiter stärken, also Modernisierungen noch stärker voranbringen kann? Und die zweite Frage betrifft noch mal das Verhältnis zwischen Verwalter, Gesellschaft und Einzeleigentümer. Das ist ja ein Stückweit der Knackpunkt dieser Novelle. Können Sie noch einmal beschreiben, wie sich das verändert und was das in der Praxis bedeutet? Wäre es eine Möglichkeit, beispielsweise den Beirat zu stärken, eine Art Aufsichtsrat einzusetzen oder Einzeleigentümern weitergehende Rechte einzuräumen, um vor allem die Ängste, die mit dieser Veränderung verbunden sind, wegzunehmen?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Kühn. Herr Hemmelgarn.

Abg. **Udo Hemmelgarn** (AfD): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe eine Frage an Herrn Rietschel. In der Stellungnahme des Deutschen Richterbundes wurde deutliche Kritik an der geplanten Regelungen geäußert, wonach bauliche Maßnahmen nunmehr mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können. Aus unserer Sicht wird darin zu Recht eine Entwertung des Wohneigentums gesehen. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass es für einzelne Eigentümer oder größere Investoren dann recht einfach wäre, Beschlüsse zu fassen, die finanziell schwache Eigentümer überfordern. Gerade größere



Investoren könnten so schließlich die ganze Wohneigentumsanlage unter ihre Kontrolle bringen. Wird diese Einschätzung von Ihnen geteilt? Wenn ja, warum? Wenn nein, warum nicht? Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Und als letztes hat Carsten Müller sich gemeldet.

Abg. **Carsten Müller** (Braunschweig) (CDU/CSU): Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Ich habe eine Frage an Frau Professorin Schmidt-Räntsch. Sie hatten ja in Ihren Ausführungen und auch in Ihren schriftlichen Einlassungen angedeutet, dass Sie die Gefahr, dass durch weitgehende Bevollmächtigungen des Verwalters Eigentümerinnen und Eigentümer enteignet und in ihren Rechten über Gebühr beschnitten werden könnten, nicht sehen. Könnten Sie dazu nochmal etwas ausführen?

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, das waren aus meiner Sicht alle Wortmeldungen. Damit kommen wir zur Antwortrunde. Als erstes hat das Wort Herr Warnecke mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Steinecke, Herrn Luczak und mir.

SV **Dr. Kai H. Warnecke**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Herr Steinecke, da ging es um die Frage des Sachkundenachweises. In der Tat, das ist sicherlich nicht schlecht. Für uns stellt sich die Frage, wie der Sachkundenachweis im Einzelnen ausgestaltet ist. Entscheidend ist der Spagat zwischen den Kosten des Wohnens auf der einen Seite und dem Qualitätsvorsprung, den ein solcher Sachkundenachweis des Verwalters tatsächlich bringt. Also, ganz banal gesagt: Wir alle kämpfen mit der Frage, wie teuer wohnen sein darf. Wenn der Sachkundenachweis das Wohnen auch in kleinen Wohnungseigentümergemeinschaften nicht zu sehr verteuert, dann wäre er praktikabel. Wir können uns an der Stelle ungefähr Folgendes vorstellen: einen einmaligen Sachkundenachweis zu Beginn der Aufnahme der Tätigkeit als Verwalter, also, nicht bei Aufnahme der konkreten Tätigkeit für eine WEG, sondern wenn er diesen Beruf ergreift. Das muss ein Sachkundenachweis sein, den zwar jeder Einzelverwalter vorweisen muss aus unserer Sicht, nicht aber jeder Mitarbeiter einer Verwaltungsgesellschaft. Hier wäre es ganz ausreichend, wenn die anleitende Person oder

zumindest eine Person im Haus diesen Sachkundenachweis hätte. Wir denken auch, dass eine Befreiung vom Sachkundenachweis von vornherein für diejenigen gegeben sein sollte, die sich mit der Materie schon seit Jahren und Jahrzehnten erfolgreich beschäftigen, also Rechtsanwälte, Immobilienkaufleute. Es sollte auch eine „Alte-Hasen-Regelung“ für Verwalter geben, die es schon seit Jahren und Jahrzehnten gibt. Die könnte man von diesem Erfordernis erst einmal ausnehmen. Das ist etwas, was dann für die Zukunft gilt. Und natürlich ganz wichtig: Wer eine Eigenverwaltung betreibt, sollte keinen Sachkundenachweis erbringen müssen. Dazu könnte man eine jährliche Fortbildung im wohldosierten Umfang anstreben. Zehn Stunden pro Jahr wären aus unserer Sicht dabei voll und ganz ausreichend. Das wäre so ein Paket, das nicht völlig überdimensioniert wäre. Zur Frage von Herrn Luczak zum § 21 WEG-E und den baulichen Veränderungen: Wir sehen es in der Tat als sehr bedenklich an, dass das Beschlussfähigkeitsquorum voll und ganz abgeschafft wird. Man mag es kaum glauben, wenn man die Bedeutung von Wohnraum berücksichtigt. Aber es ist in der Tat so, dass viele Eigentümer – aus welchen Gründen auch immer – an diesen Versammlungen nicht teilnehmen. Das heißt, es kommt häufig zu einer – und das ist eher die Regel als die Ausnahme – minimalen Teilnehmerzahl. Es entscheidet dann eine absolute Minderheit über extrem teure Maßnahmen. Dies könnte mit diesem Gesetzentwurf zur Regel werden. Insofern denken wir, dass man hier noch irgendwie eine qualifizierte Mehrheit einführen sollte, um abzusichern, dass eine größere Gruppe der Eigentümer den Beschluss mitträgt. Bei den Kostentragungsregelungen – denke ich, ist das Beispiel Ihrer Mutter sehr treffend. Wenn man weiß, dass man bei den sonstigen Maßnahmen im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG-E nicht bezahlen muss, aber die Modernisierung gerne haben möchte, wird man natürlich warten, bis andere Arme im Raum hochgehen. Wenn man sieht, dass die erforderliche Mehrheit erreicht ist, lässt man ihn im Zweifel unten und bezahlt nicht. Das ist vorhersehbar. Eigentum hat man nicht, weil man viel Geld hat, sondern weil man wenig Geld ausgibt. Das ist eine alte Haus & Grund-Weisheit und die dürfte an der Stelle massiv zum Tragen kommen. Ich weiß gar nicht, ob Ihre Mutter



Mitglied bei uns ist. Wenn nicht, Sie ist herzlich willkommen. Sie passt gut hinein. Als Lobbyistin selbstverständlich. Da sind wir breit aufgestellt, das ist überhaupt kein Problem. Zu Ihrer Frage, Herr Vorsitzender: In der Tat, die 5.000 Euro habe ich jetzt mal eben so in den Raum geworfen. Ich würde das gerne ändern. Vielleicht könnte man diese ersetzen durch eine prozentuale Summe – „Maßnahmen, die 10 Prozent des Wirtschaftsplans überschreiten“. Für uns wäre hier allerdings der Anknüpfungspunkt § 27 WEG-E, also die Innenvollmacht. Dass man sagt, die Vollmacht ist gegeben, aber bei Maßnahmen, die darüber hinausgehen, ist die Vollmacht nur gegeben, wenn vorab per Textform eine Information an die Eigentümer gegangen ist: „Achtung, der möchte jetzt hier das und das machen. Das darf er auch, aber wenn Ihr das nicht wollt, dann müsst Ihr Euch jetzt melden.“ Das ist das, worum es gehen würde. Auch hier geht es tatsächlich um das Wissensgefälle zwischen Eigentümer und Verwalter. Natürlich, eine zerbrochene Scheibe im Flur, die sieht jeder. Aber es gibt auch andere Maßnahmen. Man hat den Verwalter ja auch dafür, dass man einigermaßen sorglos ist. Und mit der modernen Kommunikation müsste es einem Verwalter auch möglich sein zu sagen: „Ich habe hier das und das Angebot eingeholt und ich werde es auch beauftragen, aber Achtung, die Maßnahme kostet nach dem Angebot mehr als 10 Prozent des Wirtschaftsplans – nur dass Ihr Bescheid wisst.“ Dann kann der Eigentümer reagieren. Das würde aus unserer Sicht reichen. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende:** Vielen Dank, Herr Warnecke. Frau Schmidt-Räntsch mit den Antworten auf die Fragen von mir und Herrn Müller.

Sve **Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch:** Zunächst zu Ihrer Frage: In § 27 Abs. 1 WEG ist geregelt, welche Befugnisse der Verwalter haben soll. Auffällig ist ja der Unterschied zum Referentenentwurf. Im Referentenentwurf war eine sehr starke Anlehnung an die entsprechenden Vorschriften im Gesellschaftsrecht enthalten. Die werden aber viel weiter verstanden, als man das im Wohnungseigentumsrecht brauchen kann. Das hat der Entwurf aber aufgegriffen, indem er darauf abgestellt hat, wofür man einen Beschluss braucht. Da kann man ja auf die Rechtsprechung zurückgreifen. Da kann man auch auf Übungen

zurückgreifen – etwa, dass in Teilungserklärungen so eine 5.000-Euro-Grenze vorgesehen ist und dergleichen. Es ist nur sehr schwierig, eine allgemeine Grenze zu finden, die ins Gesetz hineingeschrieben werden könnte und für alle passt. Der Entwurf enthält aber eine Regelung, nämlich in § 27 Abs. 2 WEG-E, die es erlaubt, dass die Wohnungseigentümer das so zuschneiden können, wie sie das haben wollen. Man könnte zum Beispiel ihre Regelung beschließen, und dann muss der Verwalter sich daran halten. Aber man könnte sich in großen Anlagen, wo man vielleicht in anderen Kategorien arbeiten muss, auch andere Beschlüsse vorstellen. Insofern kann man nicht sagen, dass der Entwurf an der Stelle keine Instrumente bereithält. Ich glaube, dass diese Lösung – ich sag das jetzt mal – weise ist, weil es nicht gelingen wird, für alle Wohnungseigentümergeinschaften in ihrer großen Vielfalt eine geeignete Regelungen zu finden. Also, die Regelung des WEG-E ist enger als das Gesellschaftsrecht. Insofern gibt es also keine Übernahme, sondern die Möglichkeit, das durch Beschluss zu erweitern und einzuschränken. Jetzt die weitere Frage: Wie sieht das mit der Beschneidung von Eigentümerrechten aus? Da haben wir zunächst den sedes materiae ganz vorne, nämlich in der Konzeptionierung der Rolle der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft soll ja so eine Art Geschäftsbesorger sein. Ich finde richtig, dass deshalb die Umsetzung der Beschlüsse ihre Aufgabe ist. Dafür ist sie da. Jetzt bedeutet das natürlich, dass die Rechte gegen den Verwalter alle bei diesem Verband sind. Das ist ein Punkt, den Frau Heinrich in ihrer Stellungnahme angesprochen hat. Es ist schon ziemlich mühsam, sich als Einzelner gegen die unwillige Mehrheit durchzusetzen. Wir hatten das jetzt zufälligerweise in den letzten Jahren mehrfach, dass immer irgendwo eine Wohnung so feucht ist, dass sie nicht bewohnbar ist und der Einzelne darin sitzt, die übrigen Wohnungseigentümer aber nicht handeln wollen und der Verwalter nicht aufpasst. In dem letzten Fall – der Verwalter passt nicht auf –, haben wir dann einen eigenen Anspruch des Wohnungseigentümers gegen den Verwalter erfunden. Der Ausgangspunkt war anders, denn wir haben in derselben Entscheidung – die hat das Aktenzeichen V ZR 125/17, in meiner Stellungnahme ist die Fundstelle enthalten – gesagt: Das



ist allein der Job des Verwalters. Jetzt haben wir eine andere Rollenzuschreibung. Es ist Aufgabe der WEG. Das heißt aber nicht, dass man so einen eigenständigen Anspruch nicht regeln könnte. So ein Anspruch heißt *actio pro societate* – ein Anspruch für die Gesellschaft, jetzt Wohnungseigentümergeinschaft. Ich habe Ihnen in meiner Stellungnahme aufgeschrieben, dass es da legislative Vorbilder gibt – nicht bei uns, sondern in Frankreich –, die man kopieren könnte. Dazu habe ich einen Vorschlag gemacht. Ich meine, dass das durchaus notwendig ist, um dem Einzelnen irgendwie auch ein Instrument in die Hand zu geben, die Umsetzung von Beschlüssen auch leicht herbeiführen zu können. Ich würde das schon dringend für plädieren, so etwas zu machen. Das andere Thema sind die baulichen Maßnahmen. Da ist das Quorum ja relativ heruntergesetzt. Wir haben hier an der Stelle so etwas wie einen Turbolader – oder wie Sie das ausdrücken wollen. Es geht, was den Beschluss über die Maßnahme angeht, alles sehr schnell. Es ist richtig, dass man dann auf der Kostenseite eine Bremse einzieht. Das ist ja ein Modell, das man vertreten kann. Nur muss man aufpassen. Im Moment ist die Bremse zu starr. Es ist gewissermaßen vorne ein Turbolader und gleichzeitig eine Vollbremsung, wenn ich mir dieses Bild erlauben darf. Das müsste man vorsichtig öffnen. Ich habe mal versucht, den geltenden § 22 Abs. 2 WEG, jetzt mit dem Begriff der Modernisierung als zusätzliches Merkmal, aber eben mit den notwendigen Einschränkungen zu versehen. Über diese Einschränkungen muss man natürlich reden, denn wenn sie fehlen, bedeutet das, dass Wohnungseigentum an der Stelle teurer wird. Der Entwurf hat es sehr stark eingegrenzt. Ich meine, da müsste man ein bisschen mehr öffnen, aber nicht zu viel.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank. Als Nächster Herr Rietschel mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Maier und Herrn Hemmelgarn. Bitte schön.

SV **Christian Rietschel**: Vielen Dank, Herr Vorsitzender. Es ging um die Ladesäulen auf den Grundstücken. Welche Maßnahmen sind da erforderlich? Wir werden vielfach bei den Ladesäulen daran scheitern, dass die Energieversorger gar nicht in der Lage sind, den Ansprüchen gerecht zu werden. Sie müssen vorab

eine Zustimmung einholen. Wenn das einer macht, mag das vielleicht noch gehen. Aber es entsteht ein „Windhundrennen“. Der Nächste kriegt vielleicht eine Absage, obwohl er den gesetzlichen Anspruch hätte. Hier muss die Zustimmung des Energieversorgers für weitere Ladesäulen, die beansprucht werden, gegeben werden und die Versorgung gewährleistet sein. Wir müssen uns im Klaren sein: Es müssen in bestehenden Anlagen vielfach die Parkplätze aufgerissen werden, um Leerrohre zu verlegen und die Säulen zu installieren. Das wird mit enormen Kosten verbunden sein. Hier haben wir arge Bedenken, dass das so einfach umsetzbar ist. Da war bei der Gesetzesformulierung wohl eher der Wunsch der Vater des Gedankens als die Realität, wenn die einfache Mehrheit derjenigen, die zur Versammlung gehen, genügt – gerade Eigentümer, die weit weg wohnen, werden die Reisekosten möglicherweise scheuen und nicht an der Versammlung teilnehmen. Hier finde ich den Vorschlag gut, dass vorher informiert werden muss. Benachrichtigungen auf elektronischem Wege klingt verlockend, dies wird aber möglicherweise nicht alle erreichen. Wir haben viele ältere Wohnungseigentümer, die bis heute noch gar kein Internet haben. Es gibt auch junge, die das meiden. Hier müsste für diejenigen, die kein Internet haben, eine schriftliche Benachrichtigung erfolgen, damit auch für sie die Möglichkeit besteht, an der Entscheidungsfindung mitzuwirken, um hier nicht in eine Kostenfalle hineinzugeraten, die sie nicht beherrschen. Ich hatte hier in unserer Stellungnahme zum Ausdruck gebracht, dass man die Begrenzung für Modernisierungsmietererhöhungen ins WEG reinschreiben muss: Was darf man innerhalb von so und so vielen Jahren? Denn derjenige, der das als Kapitalanlage und Alterssicherung betreibt, wird seine Alterssicherung einbüßen, wenn der Mieter mehr Ansprüche erhält, aber weniger zahlen muss als der Eigentümer. Da entsteht eine Deckungslücke in der Finanzierung. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Rietschel. Als Nächster Herr Kempfle mit den Antworten auf die beiden Fragen von Herrn Fechner und die eine Frage von Herrn Groß.

SV **Roland Kempfle**: Vielen Dank. Das Schwierigste dürfte jetzt sein, noch zu lesen, was



ich mir notiert habe. Die erste Frage betraf § 21 Abs. 2 WEG-E: Die Unsicherheiten, die bei dieser Regelung bestehen und wie ich mir diese Regelung besser vorstellen könnte. Das ist natürlich eine schöne Frage, denn wenn Sie einem Juristen sagen: „Schlagen Sie eine Regelung vor.“ und es sitzen andere Juristen am Tisch, dann werden Sie immer erleben, dass die auch andere Auffassungen dazu haben. Ich möchte das nutzen, um zu erklären, wo das Problem liegt und Lösungsansätze anstoßen. Aber entscheiden müssen es natürlich andere. Das Problem ergibt sich, wenn Sie hineinschauen in § 21 Abs. 2 WEG-E, oder Sie müssen es im Kontext des § 20 Abs. 1 WEG-E sehen. Dieser Absatz sagt, dass man mit einfacher Mehrheit bauliche Veränderungen beschließen kann. Und dann landen Sie natürlich bei der Frage, wer es am Ende bezahlt. Und da gibt es die Differenzierung zwischen Absatz 2 und Absatz 3. Und § 21 Abs. 2 WEG-E sagt: In bestimmten Fällen müssen eben alle Wohnungseigentümer zahlen. Und wenn man jetzt mal die E-Mobilität in Absatz 1 etc. herausnimmt – Absatz 3 besagt, wenn das nicht der Fall ist, also wenn Absatz 2 nicht vorliegt, dann müssen es nur diejenigen bezahlen, die darüber einen Beschluss gefasst haben. Darin liegt eine Gefahr. Denn Sie können zunächst einmal relativ leicht mit einfacher Mehrheit beschließen, dass es eine bauliche Veränderung gibt. Aber irgendwer muss es eben zahlen. Und wenn Sie bei Absatz 2 gucken, dann heißt es zunächst: „Alle Wohnungseigentümer haben dann zu zahlen, wenn es der Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist“. Ein besseres Beispiel als Frau Prof. Schmidt-Räntsch kann ich nicht mehr bilden. Wenn man sich die Umgebung anguckt, dann hängt es eben von der Umgebung ab, ob gar nichts gemacht werden muss oder ob es nie in diese Kategorie fällt, weil die Umgebung noch heruntergekommen ist oder ob wir eine Umgebung haben, wo alles schick saniert und nur noch ein Haus übrig ist. Also, auf eine Umgebung sollte man auf keinen Fall abstellen. Und die andere Variante liegt vor, wenn die Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren. Als Richter wird mir da ein bisschen schlecht, weil wir da automatisch in einen Bereich kommen, wo ich überprüfen müsste, wann sich das amortisiert. Amortisiert sich das

überhaupt? Nach welchen Kriterien? Ich brauche unter Umständen einen Sachverständigen. Und amortisieren – das kann man ja auch so oder so sehen. Also, es wird sehr schwierig. Und wenn dann davon die Frage abhängt, ob alle zahlen oder nur die, die darüber Beschluss gefasst haben, halte ich das eben für brandgefährlich. Insbesondere, wenn es zum Rechtsstreit kommt und der Richter prüft das alles durch und landet dann beim Absatz 3. Dann kann es auch passieren, dass die paar Wenigen, die gesagt haben: „Wir machen jetzt mal etwas Schönes aus unserer Wohnungseigentümergeinschaft“, am Ende zahlen müssen. Wenn das jetzt eben nicht die Unternehmen sind, die auch das Geld haben, sondern Wohnungseigentümer, die gesagt haben: „Wir machen das.“, dann müssen am Ende ganz wenige alles zahlen. Also, auch das ist riskant. Wenn Sie mich fragen, wie ich mir das vorstellen könnte: Im Prinzip, wenn ich zurückdenke an die bisherige Modernisierungsregelung in § 22 Abs. 2 WEG. Das ist ja ein bisschen kompliziert, aber sie nimmt eben Bezug auf die Regelungen, die in bestimmten Fällen im Mietrecht bestehen. Wenn es der Modernisierung des Hauses dient, können die Eigentümer unter bestimmten Voraussetzungen einen Beschluss fassen. Wenn man also eine Regelung fände, die sich an dem orientierte und eine einfache Beschlussfassung ermöglichte, wäre das aus meiner Sicht eine gute Lösung. Also, diese Orientierung an der Modernisierung, die auch der Vorschlag von Frau Prof. Schmidt-Räntsch beinhaltet, wäre etwas, das ich sinnvoll fände. Was ich aber auch wichtig finde, ist der Grundsatz, dass man bei Entscheidungen über bauliche Veränderungen einfach von Anfang an darüber Beschluss fasst, wer die Kosten tragen muss, dass sich das nicht irgendwann hinterher entscheidet, sondern man sich darüber gleich Gedanken macht. Und das ist jetzt auch nur ins Blaue hinein gesagt. Ich könnte mir vorstellen, dass man diesen Grundsatz klipp und klar in § 20 Abs. 1 WEG-E hineinschreibt: „Wenn Ihr über bauliche Veränderungen von Gemeinschaftseigentum einen Beschluss fasst, dann entspricht das nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn Ihr gleichzeitig eine Entscheidung über die Kostentragung trefft.“ Die Entscheidung kann ein Wohnungseigentümer dann auch anfechten, wenn er der Meinung ist, das passt alles nicht. Dann müsste an der Stelle über den verbundenen



Beschluss entschieden werden. Das ist nur eine Idee. Denn im Prinzip entspricht der Grundsatz, dass die Finanzierung einer beschlossenen Maßnahme sichergestellt werden muss, eigentlich ohnehin der Rechtsprechung. Die nächste Frage war: Befugnisse der Hausverwaltungen? Sie hatten gefragt, wie man die Befugnisse im Innenverhältnis einschränken oder präzisieren könnte. Da würde ich ganz gerne differenzieren. Die Befugnisse der Hausverwaltung im Innenverhältnis sind das Eine. Das Andere sind die Pflichten eines Hausverwalters. Was die Befugnisse des Hausverwalters im Innenverhältnis angeht, hat die aktuelle Regelung gegenüber dem Referententwurf schon Charme. Jetzt steht in § 27 Abs. 1 WEG, dass der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Eigentümer berechtigt und verpflichtet ist, die für die ordnungsmäßige Verwaltung erforderlichen Maßnahmen zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist. Für die Frage, was geboten ist, gibt es eine Definition, die im Regierungsentwurf in der Begründung steht. Diese Definition lautet: „Geboten ist eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht, wenn aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung aufgrund ihrer geringen Bedeutung für die Gemeinschaft nicht erforderlich ist. Maßstab ist die konkrete Wohnungseigentumsanlage.“ Das hat Charme, denn man hat sehr unterschiedlich große Wohnungseigentümergeinschaften. Es gibt Gemeinschaften, die bestehen aus drei, vier Parteien und es gibt solche, die bestehen aus 400 Parteien. Es macht natürlich einen Unterschied, ob ich eine Maßnahme für 5.000 Euro in Auftrag gebe für eine Drei-/Vier-Parteien-Wohnungseigentümergeinschaft oder ob ich das für 400 Parteien mache. Für die 400 Parteien passt das nicht, aber für die vier Leute eben schon. Der Charme einer unbestimmten Regelung ist, dass der Verwalter, wenn er auf Nummer sicher gehen will, stets aus Vorsicht einen Beschluss herbeiführen muss. Auf der anderen Seite birgt es natürlich immer das Risiko, dass ein Verwalter sagt: „Ich gehe darüber hinaus.“ Deswegen haben die Eigentümer die Möglichkeit, die Pflichten im Innenverhältnis in einem Vertrag einzugrenzen. Was mir aber ein bisschen im Magen liegt, ist, dass darüber hinaus keine ausdrücklichen Verwalterpflichten reguliert

sind. Das wäre einfach etwas, was es für die Wohnungseigentümer einfacher machen würde, direkt an den Verwalter heranzugehen. Jetzt soll es so geregelt werden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband das Wohnungseigentum verwaltet. Das heißt also, wenn der Verwalter tätig wird, wird er auf der Grundlage eines Vertrages mit der Wohnungseigentümergeinschaft tätig und der einzelne Eigentümer muss sich rechtsdogmatisch an die Wohnungseigentümergeinschaft wenden, wenn er der Meinung ist, der Verwalter müsste hier bestimmte Dinge tun – zum Beispiel um Beschlüsse umzusetzen. Ich halte es durchaus für sinnvoll, wenn man konkrete Grund- und Kernpflichten des Verwalters in § 27 WEG-E ausdrücklich aufführte – etwa die Pflicht zur Umsetzung von Maßnahmen, die zur Durchführung von Beschlüssen erforderlich sind, wie konkrete Informationspflichten gegenüber den Wohnungseigentümern oder die Pflicht zur Einsicht in Verwaltungsunterlagen durch einzelne Eigentümer. Bisher war in § 27 Abs. 5 WEG auch als Pflicht des Verwalters geregelt, dass er das eingenommene Geld von seinem Vermögen getrennt hält. Das ist irgendwie herausgefallen. Auch so etwas wäre durchaus sinnvoll, das klipp und klar zu regeln. Also ich bin der Meinung, dass Pflichten im Innenverhältnis, Kernpflichten, für die ich Beispiele genannt habe, durchaus geregelt werden könnten. Dann gab es noch eine weitere Frage betreffend den Sachkundenachweis. Sie hatten gefragt, wie weit man denn eigentlich gehen muss, um Vertrauen und Qualität herzustellen. Das kann ich zunächst allgemein beantworten. Wenn man sich die Frage stellt, was ein gewerblicher Verwalter können muss, und ich sage jetzt bewusst „gewerblicher Verwalter“. Ein Verwalter einer Eigentümergeinschaft kann auch der private Eigentümer sein, der für seine Drei-/Vier-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft das alles ganz gut macht. Also, insofern muss man sicherlich, wenn man darüber nachdenkt, eine Lösung finden, die differenziert zwischen einem gewerblichen Verwalter – der muss eine bestimmte Sachkunde aufweisen – oder einem privaten Verwalter. Der gewerbliche Verwalter muss ein hohes Anforderungsprofil erfüllen. So ein Verwalter muss technisches, wirtschaftliches und juristisches Verständnis mitbringen. Und zwar gar nicht so knapp. Also,



wenn wir uns überlegen, wie viel wir als Wohnungseigentumsrechtler über viele Dinge diskutieren, und das ist für jemanden, der nicht Jura studiert hat, schon hoch anspruchsvoll. Das Gleiche gilt für die technischen Fragen bei großen Sanierungsvorhaben hinsichtlich des wirtschaftlichen Sachverständigen, buchhalterischer Kenntnisse etc. Aus meiner Sicht muss jedenfalls ein Verwalterunternehmen als solches diese Kenntnisse aufweisen. Das kann man auf verschiedene Weise machen. Die Industrie- und Handelskammer (IHK) bietet Möglichkeiten, Anforderungsprofile festzuschreiben, und diese beispielsweise auch durch Fortbildungen etc. nachzuweisen. Und wie man das im Einzelfall regelt, ist eine Frage des Details. Wichtig ist mir nur: Ein solcher Sachkundenachweis macht, wenn er von den fachlichen Fähigkeiten her qualitativ ausgelegt ist, nur Sinn, wenn er für gewerbliche Verwalter gilt, nicht für den Privatmenschen, der eben das Wohnungseigentum zu Hause verwaltet. Das mit dem Beirat ist so eine Sache. Sie müssen sich grundsätzlich vorstellen: Je mehr konkrete Pflichten Sie für den Beirat hineinschreiben, desto mehr bekommt er eine Rolle, bei der man dann auch über die Haftung nachdenken muss. Und das will man ja eigentlich nicht. Im Prinzip besteht der Beirat aus Wohnungseigentümern, die sich ehrenamtlich engagieren, die sich zusammensetzen und den Verwalter kontrollieren, bei dem, was er tut. Und ich würde davor warnen, dem Verwaltungsbeirat quasi Pflichten aufzuerlegen, die am Ende dazu führen, dass man hieraus eine Haftung begründen kann. Da finden Sie niemanden mehr, der den Verwaltungsbeirat macht. Ansonsten sind die Verwaltungsbeiräte ja durchaus auch frei, die Arbeit des Verwalters zu begleiten und auch zu kontrollieren. Und Sie haben ja auch die Möglichkeit, entsprechend viele Leute in den Verwaltungsbeirat hineinzusetzen, wenn Sie so viele finden, die es freiwillig machen wollen. Aber ich würde tatsächlich davor warnen, dass man jetzt ein ganz festes Organ mit ganz festen Pflichten schafft, das eventuell Haftungsrisiken für Eigentümer birgt. Das wäre wahrscheinlich eher ein Rückschritt.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Kempfle. Unterbewusst haben Sie auch noch einmal etwas zu meiner Frage gesagt, nämlich zur Konkretisierung der Pflichten der Verwalter. Das

war letztlich die Frage nach den Anleihen im Gesellschaftsrecht. Da gab es ja ähnliche Überlegungen. Herr Kaßler hat Fragen zur Beantwortung von Herrn Steineke, von Herrn Luczak und von Frau Willkomm.

SV **Martin Kaßler**: Herzlichen Dank, Herr Hirte. Ich knüpfe gleich an Herrn Kempfle an und beantworte nochmal die Frage von Herrn Dr. Luczak zu dem Thema Sachkundenachweis. Dieses Thema, wie auch schon eingangs erwähnt wurde, beschäftigt uns im Deutschen Bundestag schon seit ein paar Jahren und es ist erfreulich, dass damals wie heute nahezu jede Interessenvertretung sagt, dass ein Sachkundenachweis notwendig ist. Das macht aus vielerlei Gründen durchaus Sinn. Zum einen stärkt er die Attraktivität dieses Berufsbildes, denn es gibt ja bisher lediglich eine Weiterbildungspflicht. Und das muss man sich schon nochmal auf der Zunge zergehen lassen: Die hat eine Fortbildung von jährlich 6 bis 7 Stunden zur Folge. Wir haben damals schon erkannt: das ist ein bisschen wenig, und haben uns im Verband auf 15 Stunden pro Jahr selbst verpflichtet. Eben kam ja auch von Haus & Grund der Vorschlag: zehn Stunden pro Jahr. Also, wir bringen jetzt schon freiwillig 15 Stunden pro Jahr. Ich glaube, einen Sachkundenachweis kann man sehr schnell einführen – und wir sind natürlich unbestritten dafür –, indem man einfach nur die Gewerbeordnung ergänzt. Wir haben eine Makler- und Bauträgerverordnung. Diese beinhaltet hinsichtlich der Weiterbildungspflichten einen Katalog der möglichen Weiterbildungsinhalte; das könnte auch eins-zu-eins der Katalog für den Sachkundenachweis sein – so ist er auch mal ausgearbeitet worden. In der Praxis sollte es allerdings so sein, dass ein Sachkundenachweis generell von der IHK abgenommen wird. Das sollte kein anderer Verband tun, um sich nicht dem Verdacht eines Interessenkonfliktes auszusetzen. Das ist bei der IHK gut aufgehoben. Dort ist auch ein qualifiziertes Fortbildungsangebot vorhanden, was diese Grundlagen betrifft. Stichwort „Alte-Hasen-Regelung“: Ja, auch damals stand im Gesetzentwurf drin, dass bestimmte berufliche Qualifikationen dazu führen, dass ein Sachkundenachweis nicht mehr vorgewiesen werden müsse. Das ist am Ende des Tages eine Entscheidung des Deutschen Bundestages, wie er das darstellen möchte. Gibt es eine „Alte-Hasen-Regelung“ – ja



oder nein? Wer ist inbegriffen? Wer kann davon profitieren, wer nicht? Zum Zweiten sollte dann natürlich auch darüber entschieden werden, ob das dann auch für Banken gilt, die ja auch verwalten. Ja oder nein? Das war damals im Gesetzentwurf ausgeschlossen, wenn ich mich recht erinnere. Und letztlich, das ist unbestritten: selbstverwaltete Eigentümergemeinschaften. Da müssen Sie überhaupt keinen Sachkundenachweis erbringen, genauso wenig, wie Eigentümer, die Besitzer von einzelnen Mietshäusern sind und die vermieten. Es ist ihr Eigentum und wie sie das verwalten, ist auch ihre Sache. Anders ist das nur, wenn treuhänderisch verwaltet wird. Und eines kann ich an der Stelle auch sagen: Ich kann mir nicht vorstellen, dass ein Verwaltungsunternehmen, nur weil es einen Sachkundenachweis erbringen muss, den Wohnungseigentümern – wenn sie dann ungefähr 100 Gemeinschaften haben – den Sachkundenachweis in Rechnung stellen wird. Das kann ich mir nicht vorstellen. Dafür sind die Kosten für den Sachkundenachweis viel zu gering. Was den Erfüllungsaufwand betrifft, so ist der ja damals meines Wissens nach auch sehr gering gewesen. Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft lag unter 100.000 Euro, was die Umsetzung betrifft. Man kann davon ausgehen, dass die Kosten eines Sachkundenachweises in der Praxis etwa zwischen 1.500 und 2.000 Euro liegen – vermute ich. Und vielleicht abschließend dazu noch: Wir haben ja erst kürzlich im Deutschen Bundestag beschlossen, dass wir auch wieder die Meisterpflicht einführen, und zwar für solche Gewerke wie Holzspielzeugmacher oder Fliesenleger. Und da stellt sich schon die Frage, warum man für treuhänderische Verwalter, die über 2 Billionen Euro verwalten, die Altersversorgung von Millionen Bundesbürgern, weiterhin keinen Sachkundenachweis verlangt. Das hat nichts damit zu tun, dass in der Branche eine erhöhte Missbrauchsgefahr besteht, ganz im Gegenteil. Es geht um die Attraktivität des Berufsbildes. Und ich warne hier noch einmal davor: Je mehr Sie an diesem § 27 WEG spielen und den auflösen – ich bin sehr dankbar über die Äußerungen von Frau Schmidt-Räntsch –, umso mehr Probleme haben Sie in der Praxis. Lassen Sie ihn, wie er ist. Die Eigentümer können den Verwalter in ihren Pflichten beschränken. Und einen Vorteil hat § 27 WEG auch: Durch den Wegfall des Kataloges ist nämlich jetzt möglich,

dass kleine Eigentümergemeinschaften zum Verwalter gehen und sagen: „Ich will von Dir nur die Buchführung, mehr nicht.“ Auch diese Möglichkeit bietet das Gesetz. Also, abschließendes Votum: Einen Sachkundenachweis halten wir für vernünftig und unterstützen das. Kommen wir zum zentralen Register. Das ist eine Anregung, die von verschiedenen Verbänden vorgetragen worden ist. Dieses begrüßen wir. Lange wurde gefragt, welchen Sinn das macht. Wann macht es zu welchem Zeitpunkt Sinn, dieses Register einzuführen? Wenn man an ein digitales Register denkt – ein anderes kann es nicht sein –, dann hätte man beispielsweise auch die Möglichkeit, dort den Sachkundenachweis zu hinterlegen. Denn dieses Register muss selbstverständlich ein öffentliches Register sein. Und es bietet dann eben die Möglichkeit für Dienstleister, die entsprechend durch den Verwalter beauftragt werden, Einsicht zu nehmen, weil nicht mehr für jeden Auftrag eine Verwaltervollmacht vorzulegen ist, sondern der Verwalter tatsächlich der Verwalter der entsprechenden Anlage ist. Und – um auch da einen entsprechenden Weg aufzuzeigen – es macht durchaus Sinn und sollte verpflichtend sein, dass derjenige, der das Beschlussprotokoll zur Bestellung des Verwalters mit unterschrieben hat – in der Regel ein Beirat –, das beim Register anmeldet und nicht der Verwalter. Das Thema der Kosten sollte nicht zu hoch aufgehängt werden. Diese dürfen bei einmaliger Eintragung der Bestellung des Verwalters um die 20 Euro pro Eintragung liegen. Und da bietet sich durchaus auch die Bundesnotarkammer an, die ja kostenneutral arbeiten muss, nicht gewinnorientiert ist, sodass da also im Prinzip eine Umsetzung durchaus machbar wäre. Und vor dem Hintergrund, dass die Handelsregisteranmeldungen ab 2022 so oder so online zu erfolgen haben, wäre das ein vernünftiger Schritt, jetzt darüber nachzudenken, das parallel hier mit dem Gesetz umzusetzen. Jetzt zu Frau Willkomm. Ich bin auch für Ihre Frage dankbar, Frau Willkomm, weil in Zeiten der COVID-19-Pandemie auch in Eigentümergemeinschaften vieles anders läuft. Wir haben bisher in diesem Jahr – und wir sind im Monat Mai – maximal 5 Prozent unserer regulären Eigentümerversammlungen durchgeführt. Das hat natürlich damit zu tun, dass wir ein Versammlungsverbot



hatten, das auch für uns Eigentümergemeinschaften galt. Wie hat man sich in der Praxis beholfen? Entweder Sie haben sehr digital eingestellte Verwalter, wie einen Bernd Schneider aus Berlin, der leider vorgestern verstorben ist. Das war einer der digitalen Pioniere, die überlegen, wie können wir gemeinsam mit den Eigentümern – immer in der Gefahr der Anfechtung – eine Möglichkeit finden, trotzdem Beschlüsse zu fassen. Im Moment behilft man sich, indem man ein sogenanntes Online-Meeting einberuft. Dort wird den Eigentümern die Tagesordnung der Eigentümerversammlung erklärt, eine Diskussion zugelassen und denjenigen, die sich online nicht einwählen können, wie die angesprochenen älteren Herrschaften, die vielleicht im Schwarzwald leben, wo noch kein Glasfaser hingekommen ist – es könnte auch Brandenburg sein –, wird eine telefonische Kommunikation möglich gemacht. Und wenn weder online noch telefonisch eine Kommunikation möglich ist, gibt es eine schriftliche Stimmabgabe oder eine Vollmacht. In diesem Online-Meeting hat der Verwalter auch die Nachfragen seitens des Beirats und der Eigentümer zu beantworten, welche Maßnahme wie wirkt, welche Kosten entstehen etc. Abgestimmt wird dort aber nicht, weil das rechtlich nicht zulässig ist. Der Verwalter bittet dann darum, entweder an einen Beirat oder an den Verwalter Vollmachten mit einer Stimmrechtsmaßgabe zu übertragen. So wird abgestimmt. Und dann zählt der Verwalter mit sich selbst die Stimmen aus und behilft sich so in der Praxis. Meine Damen und Herren, das kann nicht die Zukunft der digitalen Versammlung sein. Hier müssen wir dringend nachjustieren und ich glaube schon, dass es möglich ist, in dem bestehenden Gesetz einen Passus einzufügen, der zumindest eine Kann-Regelung für Eigentümerversammlungen vorsieht. Selbstverständlich kann man das bei neu entstehenden Gemeinschaften in die Teilungserklärung aufnehmen. Die Versammlung als Willensbildungsorgan würde gestärkt. Denn plötzlich hat der Verwalter komplett andere Eigentümer in der Versammlung. Die, die nie in einer Versammlung präsent waren, sind jetzt online alle dabei. Ob das diejenigen sind, die Ferienwohnungen an der Ostsee haben oder im Bayerischen Wald, oder ob das diejenigen sind, die sagen: „Ok, ich kann das jetzt zwischen

zwei verschiedenen Terminen erledigen.“ – obwohl die Eigentümerversammlung ja meist am Abend ist. Zum Dritten: Umlaufbeschluss. Eine Frage, die zu Recht angesprochen worden ist – und auch hier kann ich in unsere Eingangsstellungnahme schauen, aber auch in die Stellungnahmen von Wohnen im Eigentum e. V. oder in die von Frau Prof. Schmidt-Räntsch: Wenn man eine stringente gesetzliche Regelung schaffen möchte, solle hier nicht Einstimmigkeit, sondern ebenfalls nur einfache Mehrheit verlangt werden. Das ist auch richtig, denn in der Vergangenheit werden Sie im Durchschnitt in einer Wohnungseigentümergemeinschaft alle 15 Jahre einen Umlaufbeschluss gefasst haben, weil der einstimmig ist. Von daher mein klares Petition: Für den Umlaufbeschluss nicht Einstimmigkeit zu verlangen, sondern einfache Mehrheit ausreichen zu lassen. Danke.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Kaßler. Als Nächster hat das Wort Herr Jost auf die Frage von Herrn Groß.

SV **Manfred Jost**: Für uns ist es so, dass eines der Ergebnisse dieses Gesetzesvorhabens eine Stärkung des Verbands Wohneigentum e. V. sein und die Stellung des Verwalters gestärkt wird. Dazwischen bewegt sich der einzelne Wohnungseigentümer, der, wenn er etwas verändern, etwas bewegen will, zukünftig an den Verband herantreten muss, um sein Vorhaben entsprechend darzustellen und gegebenenfalls umzusetzen. Wir haben andererseits heute auch gehört, dass im Gesetz die Tätigkeiten und die Aufgaben insbesondere des Verwalters, wenn überhaupt, nur unzulänglich beschrieben werden. Auch das sehen wir als Manko an. Wir gehen auch davon aus, dass es bei der großen Anzahl an Verwaltern durchaus den Verwalter oder die Verwalterin geben wird, die eigene Interessen in ihre berufliche Tätigkeit miteinbringen will. Da sind wir dann in der Situation, auf einmal zwei gestärkte Pole zu haben und der eigentliche Wohneigentümer in der Mitte steht – ich sage mal, wenn es um die Wahrnehmung seiner Interessen geht – als Verlierer bzw. Verliererin da. Das hätten wir gerne geändert. Deshalb haben wir gesagt, biete es sich an, innerhalb des Verbandes beispielsweise wie im Vereinsrecht vorzugehen und einen ehrenamtlichen Vorstand mit all den rechtlichen Kompetenzen zu platzieren. Der wird



gewählt, der konstituiert sich, der hat seine Aufgaben, der hat seine Satzung – all dies ist ja kein Teufelswerk. Das kann man ja relativ kostengünstig und zeitnah und einfach herstellen. Dann hätten wir nämlich eine unmittelbare Interessenvertretung für den einzelnen Wohnungseigentümer bzw. die Wohnungseigentümerin auf Augenhöhe. Denn wir dürfen eines auch nicht vergessen, auch wenn wir in Zukunft mehr Umlaufbeschlüsse haben bzw. wenn zukünftig die Digitalisierung auch Videokonferenzen der Wohnungseigentümergeinschaft ermöglicht: Die Wohnungseigentümergeinschaft als solche wird sich einmal im Jahr zu ihrer Sitzung zusammen finden und notwendige Beschlüsse fassen. Da hängt natürlich der einzelne Wohnungseigentümer und die einzelne Wohnungseigentümerin, der oder die etwas verändern will, über Gebühr lange in solchen Zeiträumen fest. Nochmal: Wir würden uns wünschen, dass der Verwaltung ein ehrenamtliches Gremium, wie beispielsweise ein Vorstand nach dem Vereinsrecht, an die Seite gestellt würde. Vielen Dank.

Der stellvertretende Vorsitzende: Vielen Dank, Herr Jost. Als Nächste Frau Heinrich mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Straetmanns, der sich entschuldigt, weil er in eine andere Sitzung muss. Er wird die Antworten aber dem Protokoll entnehmen und von den Mitarbeitern, die hier anwesend sind bzw. die Anhörung im anderen Saal verfolgen, mitbekommen.

Sve Gabriele Heinrich: Die erste Frage war, ob der Sachkundenachweis als Korrektiv zur Stärkung der Verwalterstellung angesehen werden kann. Zum Hintergrund: Wir sind sehr für den Sachkundenachweis. Wir haben uns in den Jahren 2006/2007 auch sehr dafür engagiert und ich war auch in der letzten Anhörung im Deutschen Bundestag dazu vertreten. Von daher finden wir den Sachkundenachweis wichtig. Wir haben auch viele Erfahrungen mit Verwaltern. Wir hatten schon Hausmeister, wir hatten schon Pferdepfleger, wir hatten schon Rechtsanwälte ohne kaufmännische Kenntnisse oder Architekten ohne rechtliche Kenntnisse, die den Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften viel Schaden zugefügt haben. Von daher ist das wichtig. Aber der Sachkundenachweis ist nur ein allererster Schritt zur Qualifizierung der

Verwalter. Ein Ausbildungsberuf wäre natürlich noch besser. Der Sachkundenachweis kann auch niemals ein Ersatz sein für ein Vier-Augen-Prinzip oder überhaupt für Kontrolle. In der politischen Diskussion wird es häufig so dargestellt, nach dem Motto: „Der Verwalter wird gestärkt, dann setzen wir noch den Sachkundenachweis drauf und dann ist gut. Mehr brauchen wir dann nicht, und ein Beirat ist sowieso nicht wichtig.“ Wenn man dann noch sieht, wie lange es dauert, bis es den Sachkundenachweis geben wird: Zunächst muss die Verordnung in Kraft treten, dann wird es Einführungsfristen für Prüfungen, Übergangsfristen und vielleicht „Alte-Hasen-Regelungen“ geben. Man muss also damit rechnen, dass dieser Sachkundenachweis frühestens in fünf oder sogar erst in zehn Jahren kommt. Dieses Gesetz soll aber jetzt schon verabschiedet werden. Die Bedeutung, die dem Sachkundenachweis beigemessen wird, steht für mich deshalb in keinem Verhältnis zu dem, was er am Ende sein wird. Erst müsste der Sachkundenachweis kommen, dann eine Stärkung der Verwalter, die bereits jetzt Gegenstand des Gesetzesentwurfes ist, aber nicht andersherum. Das passt nicht. Die Achillesferse dieses Gesetzesentwurfes sind aus unserer Sicht die fehlenden oder zu schwachen Kontroll- und Eingriffsmöglichkeiten der Eigentümer. Die Direktansprüche der einzelnen Eigentümer gegen Verwalter dürfen nicht abgeschafft werden. Von daher begrüße ich sehr, was Frau Prof. Schmidt-Räntsch vorhin gesagt hat – auch das ist eine der wichtigen Forderungen, die wir haben. Es gibt aber auch noch weitere wichtige Ansprüche der Wohnungseigentümer direkt gegen Miteigentümer oder im Schadensfall gegen andere. Weiterhin muss auch der Beirat gestärkt werden. Es kann nicht sein, dass es heißt: „Ob es ihn nun gibt oder nicht, ist nicht so wichtig.“ Wir sagen auch, es muss eine Haftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat geben. Die muss eben die Wohnungseigentümergeinschaft zahlen. Dann ist wichtig, dass die Aufgaben des Beirates konkretisiert werden. Denn ich denke, er muss genauso aufgewertet werden, wie der Verwalter. Durch eine Konkretisierung des Amtes und durch konkrete Aufgaben wird auch die Attraktivität dieses Amtes gestärkt. Wir haben viel mit Verwaltungsbeiräten zu tun. Ich denke, mindestens die Hälfte unserer Mitglieder sind Verwaltungsbeiratsmitglieder, die teilweise sehr



engagiert sind oder sich auch entsprechend fortbilden. Es kann nicht sein, dass gesagt wird, der Verwalter wird gestärkt, ohne dass es ein entsprechendes Korrektiv gibt. Ein anderes Beispiel, um zu zeigen, dass der Sachkundennachweis alleine nicht ausreicht: Wenn Sie als Hauseigentümer an einen Meisterhandwerksbetrieb einen Auftrag vergeben, erwarten Sie bessere Arbeitsleistungen. Aber niemand käme auf die Idee zu sagen: „Wenn ich einen Meisterbetrieb bekomme, brauche ich das Werk nicht mehr abnehmen.“ Also, der Sachkundennachweis ersetzt in keinem Fall die Kontrolle. Die muss gestärkt werden. Soweit zu dem Thema. Die zweite Frage war, inwieweit die Wohnungen für Mieter und Selbstnutzer teurer werden könnten durch diese Veränderungen. Ja, das ist eine Folgenabschätzung aus unserer Beratungserfahrung. Da möchte ich noch einmal auf die Mutter von Frau Prof. Schmidt-Räntsch eingehen. Es stimmt: Es gibt viele Wohnungseigentümer, die im Einzelfall immer wieder sehr knickerig oder auch geizig sind. Umgekehrt wundern wir uns aber immer wieder, welche Kosten und welche Schäden Wohnungseigentümer hinnehmen, weil sie Angst vor der Auseinandersetzung und vor Gerichtsverfahren haben. Wir haben mal eine Untersuchung über Schäden gemacht, die Verwalter in Wohnungseigentümergeinschaften verursacht haben. Das war erstaunlich, was da an Einzelfallbeispielen, an Schicksalen und an Zahlen alles zusammenkam. Das steht im Widerspruch zum Geiz Einzelner. Zurück zur Frage: Wenn Verwalter mehr eigenständige Maßnahmen treffen können, sei es Versorgungs- oder Dienstleistungsverträge abzuschließen, Reparaturen zu veranlassen, wie es in der Begründung zu § 27 WEG-E steht, und es kein Vier-Augen-Prinzip gibt, die Wohnungseigentümer eventuell erst in der Jahresabrechnung nachlesen, dass entsprechend höhere Kosten auf sie zu kommen, dann führt das natürlich dazu, dass Selbstnutzer und Mieter auch höhere Wohnkosten haben. Dies gilt insbesondere in Kombination mit § 9b WEG-E, wonach Verwalter auch eine eigenständige, unbeschränkte Außenvertretung haben sollen. Beides zusammen kann für einige Wohnungseigentümergeinschaften teuer werden. Wir setzen die Verwalter hier nicht unter Generalverdacht. Das möchte ich und muss ich auch immer wieder betonen. Es geht

um die Strukturen, die geschaffen werden. Verwalter sind genauso gut, wie jede andere Branche. Nicht besser und nicht schlechter. Aber wir kennen aus der Beratung eben auch die Schattenseiten der Verwaltertätigkeit. Deswegen ist unsere Forderung, dass in § 9b WEG-E Beschränkungen aufgenommen werden, die die Außenvertretung des Verwalters beschränken. Dann sollte es nicht nur ein Verwalterregister, sondern auch ein WEG-Register geben. So etwas gibt es zum Beispiel auch in den Niederlanden. Dort werden die Wohnungseigentümergeinschaften aufgeführt und Beschränkungen für die Außenvertretung der Verwalter aufgenommen, die dann jeder Unternehmer einsehen kann. Das wäre zum Beispiel eine Möglichkeit, die machbar ist. Das Nachsehen hätten nur die Wohnungseigentümergeinschaften, die es nicht auf die Reihe bekommen, sich dort einzutragen. Das Zweite ist: § 27 WEG-E muss aus unserer Sicht umgekehrt werden. Es steht ja auch in unserer Begründung. Das heißt, er muss die Verwalterbefugnisse auf geringe Basisbefugnisse beschränken, die die Wohnungseigentümergeinschaft dann entsprechend erweitern könnte. Was ja jetzt auch schon viele machen, was aber teilweise wohl gesetzlich nicht ganz einwandfrei ist. Dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Verwalterbefugnisse von sich aus erweitern oder beschränken muss, ist aus unserer Sicht eine falsche Konstruktion, da die Wohnungseigentümer, wie Herr Dr. Warnecke auch sagte, nicht das Fachwissen haben, sich da einzuarbeiten, um solche Dinge in ihre Verwalterverträge einbauen zu können. Sehr viele Wohnungseigentümergeinschaften nutzen oder unterschreiben die Verträge der Verwalterverbände. Und ich denke mal, dass in die Verwalterverbandsverträge solche entsprechenden Beschränkungen nicht aufgenommen werden.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Herzlichen Dank. Als Nächster hat das Wort Herr Elzer mit den Antworten auf die Fragen von Herrn Maier und Herrn Kühn.

SV **Dr. Oliver Elzer**: Vielen Dank. Die Frage von Herrn Maier bezog sich auf die Umsetzung eines Anspruches eines Wohnungseigentümers auf die Installation einer Lademöglichkeit. Und wenn ich es richtig verstanden habe, ging es darum, wie das geht. Der Wohnungseigentümer würde dem



Verwalter mitteilen, dass er den Wunsch hat, eine Ladesäule zu installieren. Der Verwalter würde ihn bei einer entsprechenden Beschlussfassung begleiten. Über den Beschluss würde dann abgestimmt werden. Sollte der Beschluss nicht zustande kommen, kann er eine Beschlussersatzklage erheben. Kommt der Beschluss zustande, ist er berechtigt, die Säule zu installieren. Sie hatten gefragt, wer die Kosten zu tragen hat. § 21 Abs. 1 WEG-E regelt, dass der Eigentümer die Kosten dafür vollständig trägt. Herr Rietschel war auch gefragt. Er hatte gesagt, es gelte das Windhundprinzip. Das ist falsch. Denn wenn ein Weiterer sich daran beteiligen wollte, ist er nach § 21 Abs. 4 WEG-E berechtigt, auch daran beteiligt zu werden. Wenn dafür eine Anlage ertüchtigt werden muss, muss das entsprechend beschlossen werden und zwar auf Kosten dieser beiden oder weiterer Eigentümer, die die Lademöglichkeit für sich beanspruchen. Was das Gesetz nicht regeln kann – was Sie angesprochen haben –, ist, wenn die Stadtwerke so etwas nicht zur Verfügung stellen können. Aber die Antwort auf die Frage ist klar: Man kann es verlangen. Es wird umgesetzt auf Kosten derjenigen, die es haben wollen. Das ist einfach. Die Fragen von Herrn Kühn bezogen sich einerseits auch auf §§ 20, 21 WEG-E und auf das Verhältnis des Verwalters zu den Wohnungseigentümern insgesamt. Da ist schon viel gesagt worden. Ich will Sie nicht langweilen, aber ich würde gerne noch einmal kurz das System darstellen. § 20 WEG-E bietet mehrere Möglichkeiten für eine bauliche Veränderung. Wenn sich Mehrheiten in der Gemeinschaft finden, dann geht im Prinzip im Rahmen des § 20 Abs. 4 WEG-E alles. Wenn wir diese Mehrheiten nicht haben, aber Einzelne etwas durchsetzen wollen, gelten die Absätze 2 und 3. Der Absatz 3 regelt die privilegierten Maßnahmen, wahrscheinlich innerhalb eines Wohnungseigentums, also im Sondereigentum. Wenn die anderen Eigentümer nicht gestört werden, kann er das verlangen. Der Absatz 2 wird eher den Außenbereich betreffen, in dem er ebenfalls privilegierte Maßnahmen verlangen kann. Was hier fehlt, ist – ich habe es in meiner Stellungnahme dargestellt – das Wort „insbesondere“. Warum fehlt das nun? § 20 Abs. 2 WEG-E hat vier Nummern. Das ist der Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, die Elektromobilität, der Einbruchschutz und das

Glasfaserkabel. Was offensichtlich übersehen wurde, ist die vielleicht bald aussterbende Parabolantenne. Wir haben immer noch Wohnungseigentümer, die möglicherweise wegen ihrer religiösen oder sonstiger Informationsbedürfnisse einen Anspruch, und zwar einen grundgesetzlich abgesicherten Anspruch auf Informationen haben. Im Einzelfall dürfen sie sich an die Außenfassade oder an das Dach eine Parabolantenne installieren. Das ist hier vergessen worden. Ebenso ist § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG vergessen worden – bestimmte Einrichtung, die ein einzelner Wohnungseigentümer zum Empfang von Medien in seiner Wohneinheit verlangen kann. In den Materialien des WEMoG steht, das würde man dann über §§ 18, 19 WEG-E regeln. Da es sich aber um privilegierte bauliche Veränderungen handelt, gehört das in § 20 WEG-E. Das kann man mit einem „insbesondere“ regeln oder man fügt das da an. Und ich meine eben auch – und das war auch die Frage, die gestellt wurde –, das wäre hier im Einzelfall auch der Bereich, mit dem den Klimaschutzziele nachgekommen werden könnte. Um das zu verstehen, müssten Sie sich gemeinsam mit mir den § 21 Abs. 2 WEG-E angucken – Herr Kempfle hatte ihn auch schon sehr schön dargestellt. Wir haben dort eine ganze Reihe von unbestimmten Rechtsbegriffen „Anpassung an den Zustand“, „Anlagen vergleichbarer Art“, „Umgebung üblich“. Ich habe mal versucht, das für mich zu kommentieren. Das sind zehn Seiten geworden. Es ist nicht wirklich besser als der Gesetzestext. Das ist eben maximal unklar. Aber eines ist klar: Wenn das gelingt und wir wissen, was die Umgebung ist, dann ist es jedenfalls nicht besser als die Umgebung. Die aktuelle Gesetzeslage – § 22 Abs. 2 WEG – erlaubt mir eine Ertüchtigung meiner Anlage über den Ist-Zustand meiner Umgebung hinaus. Ich kann sie wirklich modernisieren. Das lässt § 21 Abs. 2 WEG-E aber nicht zu. Er lässt es schon zu, wenn ich Mehrheiten finde. Das ist dann § 21 Abs. 3 WEG-E. Dann aber auf Kosten aller. Und das haben wir ja heute mehrfach gehört, dass wir dann ein Trittbrettfahrer-Prinzip haben. Die Interessierten werden sich zurückziehen. Das heißt, das System funktioniert nicht, um die Anlage wirklich zu modernisieren. Ich habe das in meiner Stellungnahme dargestellt. Ich meine, man kann dem Problem leicht Herr werden in einer Norm, die heute hier noch nicht ausreichend



gewürdigt wurde. Das ist § 21 Abs. 5 WEG-E – die Materialien beschreiben das auch besonders. Eines ist klar, Herr Kempfle hatte es gesagt: Mit der Beschlussfassung muss klar sein, wer zahlt. Wir können nicht jahrelang warten und hinterher erfahren wir, wer zahlt. Wir müssen wissen, wer zahlt. Und das lässt der Absatz 5 im Prinzip auch zu. Aber er sagt in seinem Satz 2: „Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.“ Das ist der Pferdefuß. Das heißt, wenn wir modernisieren wollen, dann zahlen doch nur wieder die Ja-Sager. Jedenfalls ist es anfechtbar. Wenn es nicht angefochten wird, dann hält das; wenn es angefochten wird, aber nicht. Und deswegen müsste man in Absatz 5 letztendlich wieder die Regelung des § 22 Abs. 2 WEG einfügen. Wenn wir ein bestimmtes Quorum haben – zum Beispiel wie es jetzt ist: die doppelte qualifizierte Mehrheit –, und es haben wirklich alle „ja“ gesagt, dann tragen sie alle auch die Kosten. Dann steht mit der Beschlussfassung fest: Es wird von allen bezahlt und wir haben eine echte Modernisierung. Das fehlt in dem jetzigen System. Und deswegen sind § 20 und § 21 WEG-E zwar ein Schritt in die richtige Richtung, aber noch nicht ausgereift. Um das abzuschließen an dem Punkt: Der Absatz 2 lässt im Moment auch nicht zu, dass ich, wenn ich eine Doppelhaushälfte habe, eine Photovoltaik-Anlage installiere oder dass ich meine Außenhülle irgendwie energetisch saniere, dass ich möglicherweise dort ein Blockheizkraftwerk einbaue. Das lässt er alles nicht zu. Mein Nachbar müsste solchen Maßnahmen nicht zustimmen. Aber ich würde sagen, das sollte er tun müssen. Wenn man hier ein „insbesondere“ einfügen würde, könnte ich das als Kommentator hineinkommentieren. Die Rechtsprechung mag dort auch helfen. Noch klarer wäre es, wenn man hier bestimmte Anlagen beschreiben würde, wie Reihenhäuseranlagen, Doppelhäuser, Bewohner des Obergeschosses, denen hier bestimmte Möglichkeiten eingeräumt würden, um dem Klimaschutz ausreichend und nachhaltig Rechnung zu tragen. Das war der eine Punkt. Der andere Punkt, zu dem ich befragt wurde, war: Abmilderung von Ängsten. Ich habe sehr konzentriert zugehört, was Frau Heinrich gesagt hat. Sie haben Ängste geschürt. Die ist unberechtigt. Sie hat völlig Recht, dass der

Gesetzesentwurf umdreht, was wir aktuell haben. Der jetzige § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG erlaubt es, dem Verwalter durch einen Mehrheitsbeschluss alles zu geben. Das tut jetzt das Gesetz, nämlich § 27 Abs. 1 WEG-E. Der sagt: Im Prinzip kann man das tun. Aber § 27 Abs. 2 WEG-E schützt die Eigentümer maximal. Jede Gemeinschaft kann punktgenau für ihren Verwalter beschreiben, was er allein darf, wo er den Beirat fragen muss, wo er zu dem Wirtschaftsprüfer gehen muss, wo er vorher Nachricht geben muss. All das, was hier eingefordert wurde, was im Gesetz stehen muss, kann die ertüchtigte Gemeinschaft selbst tun. Und sie wird es auch tun, wenn sie einen Bedarf dafür sieht – punktgenau. Ich glaube, Sie haben einen Eigentümer beschrieben, der im Prinzip zu dumm ist, das zu erkennen. Und der Gesetzgeber müsste sich schützend vor ihn stellen. Das sehe ich überhaupt nicht so. Ich habe bundesweit mit Eigentümern Kontakt. Die sind nicht dumm. Sie alle hier sind ja Eigentümervertreter. Sie wissen ja, wer in Ihren Verbänden ist. Das sind keine dummen Menschen. Insofern halte ich die Ängste, die hier beschrieben worden sind, nicht für gerechtfertigt. § 27 Abs. 2 WEG-E bietet einen ausreichenden Schutz, der von § 26 Abs. 1 WEG-E assistiert wird. Der wichtige Grund soll entfallen. Das heißt, wenn ich feststelle, dass ich mich dummerweise am Markt für einen ungeeigneten Verwalter entschieden habe – und das wird es weiterhin geben, egal was Sie in das Gesetz reinschreiben –, können Sie sich jederzeit von heute auf morgen von ihm lösen. Das ist ein enormer Fortschritt für den Verbraucherschutz. Und ich hatte Ihnen ja vorgeschlagen, in § 26 Abs. 3 WEG-E hineinzuschreiben, dass der Verwaltervertrag nicht auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden kann. Wenn Sie ihn abberufen, könnten Sie ihm dann auch jederzeit den Vertrag kündigen, mit der Folge, dass Sie auch keine weiteren Kosten hätten. Das ist Verbraucherschutz, den Sie hineinschreiben könnten und hineinschreiben sollten. Dann abschließend zum § 29 WEG-E. Hier sind heute von vielen mehrfach Wünsche geäußert worden, einen Aufsichtsrat, einen Beirat zu schaffen. Ich kann davon nur dringend abraten. Herr Kempfle hat ein bisschen beschrieben, was die Probleme sind. Aber Sie brauchen das alles überhaupt nicht. § 27 Abs. 2 WEG-E lässt es ohne Weiteres zu, wenn man das will. Man kann sagen: „Wir haben



hier so einen Wirtschaftsprüfer in unserer Anlage, wir haben einen Rechtsanwalt als Beirat gewinnen können, wir haben einen Architekten – Du darfst bestimmte Maßnahmen nur mit Zustimmung dieser Personen durchführen. Du musst mit ihnen vorher reden. Setz dich mit ihnen ins Boot.“ In anderen Lagen, entschuldigen Sie, wo ich alte weiße Männer im Beirat habe, bei denen ich das Gefühl habe, die sollten lieber nichts sagen, wird § 27 Abs. 2 WEG-E eben still sein, eben nicht dafür sorgen, dass diese Gruppe noch in besonderer Weise ertüchtigt wird. Und ich habe auch meinen Frieden. Insofern wird der Gesetzentwurf, wenn er sinnvoll gelebt wird, wenn die Eigentümer von ihren Rechten Gebrauch machen – das traue ich ihnen ohne Weiteres zu –, ein gutes Gesetz schaffen. Vielen Dank.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Vielen Dank, Herr Elzer. Wir warten dann auf den Kommentar. Die Eigeninteressen als Kommentator haben wir jetzt gehört. Jetzt geht es zu den anwaltlichen Interessen. Die haben Sie, Herr Drasdo, ja eben schon angesprochen.

SV **Michael Drasdo**: Ja, aber danach bin ich ja nicht gefragt worden. Ich fange mal an mit der Frage zum Intranet. Ich denke, Sie meinen nicht nur das Intranet, sondern auch das Internet, weil das wahrscheinlich schon Praxis sein wird – sehr viele Verwalter bieten ja schon an, dass man die Unterlagen der Gemeinschaft über ein von außen zugängliches Netz einsehen kann. Das ist ja dann nicht nur das Intranet. Intranet wäre ja, wenn die Gemeinschaft selber das System betreiben würde, aber das wird ja alles auf dem Server des Verwalters abgelegt. Ich will mich da gar nicht gegen wehren, dass der Verwalter das anbietet. Ich denke nur, dass man das nicht zum Zwang machen kann, weil das auch Lieschen Müller mit 95 Jahren verpflichten würde, einen Internetanschluss vorzuhalten und sich da einzuwählen und mühsam ihre Informationen abzufragen. Ich denke, dass der Verwalter es anbieten kann und dass er damit auch seinen Informationsverpflichtungen nachkommt. Aber man sollte es immer noch jedem einzelnen Wohnungseigentümer offen lassen. Wenn er mit diesem System nicht zurechtkommt oder es nicht nutzen will, sollte er den Anspruch haben, von dem Verwalter die Informationen in anderer Form zu erhalten. Wir werden uns wahrscheinlich auf

Dauer solchen technischen Neuerungen nicht gänzlich verschließen können. Vielleicht kann man in das Gesetz aufnehmen, dass der Verwalter auch seine Informationen elektronisch erteilen darf, wenn ihm die Zustimmung jedes einzelnen Wohnungseigentümers vorliegt. Aber ohne ausreichende Zustimmung, denke ich, wird es nicht gehen, weil es immer noch Wohnungseigentümer geben wird, die damit nicht zurechtkommen oder die dem aus welchen Gründen auch immer nicht gewachsen sind. Ich denke nur mal an den Wohnungseigentümer, der die 70 überschritten hat. Wir haben mit dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz damals ausdrücklich eine Regelung bekommen, wonach die elektronische Form aufgrund des Alters ausgeschaltet werden kann. Und der Eigentümer wird ja älter und nicht jünger. Und da ist ja die Rolle im Grunde genommen vergleichbar. Die zweite Frage, die Sie gestellt haben, ist die Frage des Umlaufbeschlusses. Wenn man da mal in die historischen Gesetzgebungsmaterialien hineingeht, ist das damals geschaffen worden, weil man davon ausging, dass Wohnungseigentümergeinschaften klein sind und die Möglichkeit der Teilnahme an der Diskussion im kleinen Kreis nicht ausgeschlossen werden soll. Das Bild hat sich ja nun rapide geändert. Wir haben heute Gemeinschaften – wie das Uni-Center Köln mit 1.200 oder das Olympia-Dorf in München mit 1.800 Wohnungseigentümern. Und es wäre vermessen, anzunehmen, dass da immer alle kommen. Der Umlaufbeschluss hat sicherlich die von Ihnen schon beschriebenen Nachteile, dass alle teilnehmen müssen oder auch nur alle zustimmen müssen. Und das ist für die heutige Zeit meines Erachtens, der Herr Kaßler hat es ja schon in Ansätzen erwähnt, doch etwas überzogen. Wenn der Gesetzgeber jetzt gleichzeitig die Erfordernisse der Beschlussfähigkeit herunterschraubt und sagt: „Jede Versammlung ist beschlussfähig“, dann kann man sicherlich darüber nachdenken, ob man nicht mit guten Gründen auch sagen kann: Wenn wir schon einen Umlaufbeschluss machen, dann nur noch so wie nach altem Recht für die Wohnungseigentümersammlung. Also, es reicht aus, wenn 50 Prozent der Eigentümer teilnehmen. Dann können wir auch auf diesem elektronischen Wege oder schriftlichem Wege – wie auch immer – diese Beschlüsse fassen. Ich würde also auch



dafür plädieren, das in das Gesetz aufzunehmen. Gerade in Zeiten von Corona – ich hoffe nicht, dass wir noch mal eine zweite Welle kriegen, das wünscht sich keiner, aber ausschließen kann man ja sowas alles nicht – wäre das sicherlich ein Hilfsmittel, das auch einen Gesetzgebungsbedarf vollkommen ersetzen würde. Den bräuchten wir nicht mehr. Und wir brauchen uns dann auch nicht mehr über diese virtuellen Versammlungen Gedanken machen. Allerdings ist die virtuelle Versammlung, wie sie gefordert wird, sicherlich auch ein Argument, zu sagen, die schriftliche oder die Beschlussfassung im Umlaufverfahren kann man auf andere Füße stellen als sie bis jetzt stand. Denn wenn ich die virtuelle Versammlung zulasse – bei der ich auch nicht so richtig weiß, wer daran teilnimmt und wie viele und letztlich nichts anderes passiert, nur in einer anderen rechtlichen Form –, dann kann ich auch sagen, hier reicht es auch aus. Ich denke, man sollte dann auch mit einer einfachen Mehrheit arbeiten, sodass also im Extremfall wirklich 25 Prozent plus x die Entscheidung treffen. Aber alle haben ja die Möglichkeit gehabt, sich daran zu beteiligen. Und natürlich ein ganz entscheidendes Argument ist – das beobachte ich zumindest als Anwalt in der Praxis –, dass es viele Wohnungseigentümer gibt, die überhaupt nicht mehr erreichbar sind. Also, der Osten Brasiliens ist da so ein beliebtes Reiseziel. Eine Zeitlang war es der Osten Belgiens, weil man da deutsch spricht. Selbst der Gerichtsvollzieher hat deutsche Formulare. Aber ich kann herrlich abtauchen, weil es kein Einwohnermeldeamt gibt. Ähnlich in Italien. Wohnen Sie in Südtirol, sind sie weg für die

deutschen Behörden. Die Leute würden natürlich niemals an so einem Verfahren teilnehmen können, weil man die einfach nicht mehr fragen kann. Und davon gibt es gerade bei großen Gemeinschaften eine ganze Reihe und das Problem könnte man damit lösen. Und für mich gibt es hauptsächlich zwei Argumente, um zu sagen: „Wir machen erstens die Technisierung weiter und zweitens, wir arbeiten hier auch – wenn die Beschlussfähigkeit schon heruntergeschraubt wird auf den schnöden Satz „Jede Versammlung ist beschlussfähig“ – mit einem geringeren Quorum und geringeren Maßstäben. Danke schön.

Der **stellvertretende Vorsitzende**: Herr Drasdo, vielen Dank auch für die freundliche Erwähnung des Kölner Uni-Centers. Da habe ich meine Frau kennengelernt und auf das Landgericht heruntergesehen. Insofern war das ein schönes Schlusswort und passt das in doppelter Hinsicht. Wir haben jetzt fast eine Punktlandung hingelegt. Normalerweise haben wir zwei, drei Runden. Aber wir hatten so viele Fragen und so kluge Antworten von Ihnen, den Sachverständigen, in der ersten Runde, dass wir eine zweite oder dritte Runde nicht mehr brauchen. Wir sind nicht am Ende unseres Lateins, aber am Ende unserer Zeit. Ich danke Ihnen ganz herzlich für Ihren Input. Wir werden das berücksichtigen. Die Bundesregierung hat auch schon fleißig mitgeschrieben. Zwischen den Fraktionen wird weiter beraten. Insofern nochmals herzlichen Dank. Einen schönen Nachmittag zusammen. Ich schließe die Sitzung.

Schluss der Sitzung: 16:05 Uhr

Dr. Heribert Hirte, MdB
Stellvertretender Vorsitzender



Anlagen:

Stellungnahmen der Sachverständigen

Michael Drasdo	Seite 35
Dr. Oliver Elzer	Seite 39
Gabriele Heinrich	Seite 80
Manfred Jost	Seite 178
Martin Kaßler	Seite 188
Roland Kempfle	Seite 241
Christian Rietschel	Seite 258
Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch	Seite 276
Dr. Kai H. Warnecke	Seite 285



Zusammenfassung der Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins

**zur
Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes**

**anlässlich der öffentlichen Anhörung des
Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des
Deutschen Bundestages am Mittwoch, 27. Mai 2020**

- [DAV-Stellungnahme Nr. 9/2020](#) zum RefE WEModG
durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht
unter Mitwirkung des Ausschusses Privates Bau- und
Architektenrecht

durch Rechtsanwalt Michael Drasdo, Vorsitzender des
Ausschusses Miet- und Wohnrecht des DAV,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Deutscher Anwaltverein

Littenstraße 11, 10179 Berlin
Tel.: +49 30 726152-0
Fax: +49 30 726152-190
E-Mail: dav@anwaltverein.de

Büro Brüssel

Rue Joseph II 40, Boîte 7B
1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 28028-12
Fax: +32 2 28028-13
E-Mail: bruessel@eu.anwaltverein.de
EU-Transparenz-Registernummer:
87980341522-66

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV mit seinen gut 62.000 Mitgliedern vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Zusammenfassung der DAV-Stellungnahme Nr. 9/2020

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) verweist zunächst auf seine zum Referentenentwurf des BMJV für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG) bereits vorliegende [DAV-Stellungnahme Nr. 9/2020](#) (abrufbar unter: www.anwaltverein.de). Der wesentliche Inhalt und die Kernforderungen dieser Stellungnahme werden nachfolgend in Stichworten zusammengefasst und um einige Gesichtspunkte ergänzt:

Paradigmenwechsel

- Es liegen zahlreiche **Paradigmenwechsel** vor:
 - Organstellung des Verwalters
 - Ausschluss der Mitglieder von der Verwaltung und
 - Einführung des Verbandsprozesses bei einer Personengesellschaft oder einer Gemeinschaft widerspricht den Grundsätzen des Verbandsrechts
- Insgesamt liegt dadurch eine deutliche Tendenz zur Annäherung des Wohnungseigentums an das Gesellschaftsrecht vor:
 - Wohnungseigentümer haben nicht mehr das „Wohnungseigentum“, das sie einmal erworben haben
 - Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümer entspricht nicht mehr der, die zum Zeitpunkt des Erwerbs vorgelegen hat
 - Verwalter erhält Organstellung

Die Stellung der Wohnungseigentümer

- Verlust der Verwaltungskompetenz durch Übertragung der Verwaltungsbefugnis auf die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft
- Verdrängung von aus der Verwaltung und dem Gebrauch resultierenden unmittelbaren Ansprüchen der Wohnungseigentümer
 - untereinander
 - gegenüber dem Verwalter
 - gegenüber dritten Personen
- Einführung von umständlichen Vorgehensweisen zur Geltendmachung von Ansprüchen auf ordnungsgemäße Verwaltung
 - untereinander
 - gegenüber dem Verwalter
 - gegenüber dritten Personen
- Mehrheitsentscheidung bei wesentlichen baulichen Veränderungen
- Reduzierung der Beschlussfähigkeitserfordernisse: Die Eigentümerversammlung ist schon mit einer Person beschlussfähig und kann wesentliche Inhalte anders als

bisher im Regelfall mit einfacher Mehrheit beschließen. Daher können nur wenige Eigentümer wesentliche Entscheidungen treffen, und der Einzelne kann überstimmt werden. Alle übrigen werden auf Beschlussanfechtungsklagen verwiesen, ohne dass hierfür ausdrückliche Hinweis- und Belehrungspflichten vorgesehen sind.

Verbraucherschutz

- Gründungsphase: Ein-Mann-Gemeinschaft ist nunmehr möglich, so dass vor der Veräußerung an den ersten Erwerber zahlreiche Beschlüsse gefasst werden können, die aus den Verkaufsunterlagen nicht zwingen ersichtlich sein müssen
- Bauträger ist kein Verbraucher, so dass bei Vertragsschluss der Wohnungseigentümergeinschaft in der Begründungsphase ein Verbraucherschutz nicht besteht
- Offen ist, ob die Wohnungseigentümergeinschaft unter dem Gesichtspunkt der Annäherung an das Gesellschaftsrecht noch Verbraucher ist

Verwalter

- Organstellung mit sich daraus ergebenden weitreichenden Kompetenzen
 - uneingeschränkte Vertretungsmacht
 - Anweisungen im Innenverhältnis als stumpfe Waffe und kein ausreichender Schutz der Wohnungseigentümer
 - Interessen der Wohnungseigentümer daher nicht ausreichend geschützt
- staatlich anerkannte Ausbildung
 - mindestens Sachkundenachweis: hierfür fordert der DAV angemessene realistische Prüfung vor der örtlichen IHK – auch für bereits bestehende Unternehmen – und keinen bloßen „Sehtest“
- Umfang des Versicherungsschutzes muss überdacht werden
- Überwachung wegen der Verwaltung großer Geldsummen und Vermögenswerte sollte in Betracht gezogen werden

Gerichtliches Verfahren

- Beschlussklagen richten sich gegen die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft
 - Verlust der unmittelbaren Verfahrensbeteiligung der Wohnungseigentümer
 - Interessen der Wohnungseigentümer daher nicht unmittelbar von Bedeutung; nur noch im Rahmen einer Nebenintervention wahrnehmbar
 - Schwierigkeiten bei der Entscheidungsfindung auf einer Wohnungseigentümersammlung, weil der Kläger an dieser teilnehmen darf
- Auswirkungen für die Rechtsanwälte
 - Mandant ist nunmehr der durch den Verwalter vertretene rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümergeinschaft
 - Verlust der so genannten Mehrfachvertretungsgebühr: Diese gravierende Veränderung trifft die Anwälte stark, weil der Anfall der Mehrvertretungsgebühr – bei faktisch gleich hohem Arbeitsaufwand – bei Beschlussmängelklagen entfallen wird. Deshalb hat schon die Bund-Länder-Arbeitsgruppe in ihrem Abschlussbericht ausdrücklich einen Ausgleich für

den Wegfall der Mehrvertretungsgebühr gefordert. Der DAV fordert ebenfalls, dass diese Konsequenz aus dem Wegfall der Mehrvertretungsgebühr im Beschlussmängelverfahren ausgeglichen wird.

Abrechnung

- Die Jahresabrechnung als solche ist nicht mehr Gegenstand einer Beschlussfassung
 - im Vergleich zum gesamten sonstigen Verbandsrecht systemwidrig
 - nachteilig, wenn ein Jahresabschluss wegen der Tätigkeiten oder der Zweckbestimmung der Wohnungseigentümergeinschaft festgestellt werden muss:
 - für die Umsatz- oder Gewerbesteuer sowie die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung
 - für die Stromsteuer bei einem für Wohnungseigentümergeinschaften nicht unüblichen Betrieb eines Blockheizkraftwerkes oder einer Photovoltaikanlage
- kein Anspruch der Wohnungseigentümer auf Erstellung gegenüber dem Verwalter
- Inhalt der Jahresabrechnung ist immer noch unklar
- Inhalt des Vermögensberichtes wird insoweit unzureichend nur in Ansätzen erwähnt

Ergebnis

- Entgegen der Vorgabe in der Gesetzesbegründung wird die Stellung der Wohnungseigentümer nicht gestärkt, sondern erheblich eingeschränkt
- Die Stellung des Verwalters wird entgegen dem Interesse der Wohnungseigentümer aufgewertet, ohne dass sichergestellt ist, dass die erforderlichen Qualifikationen für das Amt vorhanden oder nachgewiesen werden:
- Rechtsanwälte werden durch die Einführung des so genannten Verbandsprozesses mit erheblichen Umsatzeinbußen bei gleichbleibender, wenn nicht sogar sich vermehrender Arbeitsbelastung rechnen müssen

gez. Rechtsanwalt Michael Drasdo

STELLUNGNAHME

Stellungnahme für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für
Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am
Mittwoch, den 27. Mai 2020, 14.00 Uhr zum:

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur
Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung
von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungsei-
gentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG).

Dr. Oliver Elzer
Richter am Kammergericht

Berlin, den 19. Mai 2020

Änderungsvorschläge im Kurzüberblick

Norm	Vorschlag
§ 3 II WEG-E	streichen
§ 7 III WEG-E	streichen
§ 9b I 1 WEG-E	zentrales Verwalterregister einführen
§ 9b I 2, II WEG-E	ändern
§ 10 II WEG-E	ändern
§ 14 I Nr. 2 WEG-E	ändern
§ 14 Nr. 2 WEG	beibehalten
§ 15 WEG-E	Zuständigkeit für Duldungsklage bestimmen
§ 17 I WEG-E	§ 9a II Fall 2 WEG-E zuordnen
§§ 18, 19 WEG-E	modernisierende Instandsetzung richtig verorten
§ 18 IV WEG-E	nicht ändern
§ 19 III 2 WEG-E	streichen
§§ 20 I, 20 II 2 WEG-E	Gestattungsbeschlüsse streichen
§ 20 II 1 WEG-E	erweitern
§ 20 IV WEG-E	ändern
§ 21 IV WEG-E	ergänzen
§ 21 V 1 WEG-E	ändern
§ 21 V Nr. 6 WEG	überführen in § 20 II 1 WEG-E
§ 23 I 2 WEG-E	ergänzen
§ 23 III WEG-E	ändern
§ 24 III WEG-E	ändern
§ 24 VI WEG-E	ergänzen
§ 25 V WEG-E	ändern
§ 26 WEG-E	ergänzen
§ 27 WEG-E	ändern
§ 29 WEG-E	nicht ändern
§ 44 II WEG-E	ergänzen
§ 48 WEG-E	ergänzen

- Definitionen
- Gemeinschaftsordnung sichern
- Eigentümerregister
- Sachkundenachweis
- Ergebnisse Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht

Inhaltsverzeichnis

I.	Sondereigentum an Flächen (§ 3 Abs. 2 WEG-E)	6
II.	Eintragung von Vereinbarungen (§ 7 Abs. 3 WEG-E)	7
III.	Vergemeinschaftung (§ 9a Abs. 2 WEG-E).....	8
IV.	Zentrales Verwalterregister (§ 9b I WEG-E)	9
V.	Vertretung (§ 9b Abs. 1, Abs. 2 WEG-E)	10
VI.	Klage auf eine Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG-E)	11
VII.	Pflichten des Wohnungseigentümers (§ 14 WEG-E)	12
VIII.	Pflichten des Wohnungseigentümers (§ 15 WEG-E)	13
IX.	Entziehungsklage (§ 17 WEG-E)	14
X.	Modernisierende Instandsetzung/Erhaltung (§ 18 WEG-E).....	15
XI.	Einsichtsrechte (§ 18 Abs. 4 WEG-E)	16
XII.	Vertragsstrafen (§ 19 Abs. 3 Satz 2 WEG-E).....	17
XIII.	Gestattungsbeschlüsse (§ 20 Abs. 1 WEG-E).....	19
XIV.	Privilegierte bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 2 WEG-E).....	21
XV.	Veränderungssperre (§ 20 Abs. 4 WEG-E).	22
XVI.	Kosten baulicher Veränderungen (§ 21 WEG-E)	23
XVII.	Nutzungsgestattungen (§ 21 Abs. 4 WEG-E)	25
XVIII.	§ 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG.....	26
XIX.	Virtuelle Versammlungen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E)	27
XX.	Schriftliche Beschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG-E).....	28
XXI.	Einberufung durch Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 3 WEG-E)	29
XXII.	Niederschriften (§ 24 Abs. 6 WEG-E).....	31
XXIII.	„Beschlussammlung“ (§ 25 Abs. 5 WEG-E)	32
XXIV.	Geeignetheit des Amtsinhabers (§ 26 WEG-E)	33
XXV.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG-E)	35
XXVI.	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung (§ 28 WEG-E).....	37
XXVII.	Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG-E).....	38
XXVIII.	Probleme des § 44 Abs. 2 WEG-E.....	39
XXIX.	Übergangsvorschriften (§ 48 WEG-E).	40
XXX.	Weitere Maßnahmen	41

Einleitung

Die Lage Die Stellungnahme geht davon aus, dass es dem Ausschuss **nicht** darum geht, die **Entstehung** des WEMoG in Frage zu stellen.¹ Ferner wird der gesetzgeberische Wille nicht hinterfragt, den Weg, die Stellung des Wohnungseigentümers an die eines **Gesellschafters heranzuführen**, weiterzugehen.² Es sei nur erinnert, dass auch die Alternative, nämlich die Wohnungseigentümer als Eigentümer von Grundstück und Gebäude zu stärken, ernsthaft hätte erwogen werden können. Es ist zwar im Kern widerspruchsfrei, aber keinesfalls zwingend, die Verwaltung in die Hände der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu geben und die Wohnungseigentümer zu Zwangsmitgliedern und Organen eines Verbandes ohne benannten Verbandszweck zu machen.

Aufgabe Die Stellungnahme sieht ihre Aufgabe vor diesem Hintergrund **allein** darin, mögliche **Knacknüsse** des WEMoG **aufzuzeigen** und an ausgesuchten Stellen **dringende Verbesserungen** anzuregen. Dies geschieht bewusst ohne vertiefte Erörterungen. Die Probleme werden für den Ausschuss aber stets skizziert, ebenso mögliche Lösungen. Stets wird angestrebt, Irrtümern und Fehlern entgegen zu treten, die Handhabung des Gesetzes für alle Beteiligten leichter oder praktikabler zu machen und die Wohnungseigentümer zu stärken.

¹ Etwa der Vorschlag nach einem Wohnungseigentumstag, siehe *Elzer*, Roadmap zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZRP 2018, 148 (150), ist nicht aufgegriffen worden.

² Dazu etwa *Skauradszun*, Neuausrichtung der Verwaltung in der vollrechtsfähigen WEG ZRP 2020, 34; *Elzer*, Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, MDR 2020, R5 (R6) – Heft 03.

I. Sondereigentum an Flächen (§ 3 Abs. 2 WEG-E)

§ 3 II WEG-E § 3 Abs. 2 WEG-E ist **ersatzlos zu streichen** (ebenso die damit verbundenen Änderungen in §§ 1, 3, 5 WEG). Die mit der Schaffung von Sondereigentum an Flächen verbundenen Schwierigkeiten rechtfertigen es nach einer Abwägung **nicht ansatzweise**, die damit gegebenenfalls verbundenen Erleichterungen zu schaffen und das Sondernutzungsrecht unnötig zurückzudrängen. Das WEMoG beschreibt **keine einzige** Regelungsfrage, die mit einem Sondernutzungsrecht nicht gelöst werden könnte.

Es muss außerdem eine Möglichkeit geben, die entsprechende Fläche in das Eigentum sämtlicher Wohnungseigentümer „zurückzubringen“, etwa bei einem Baugenehmigungskonflikt.³ § 10 Abs. 2 WEG-E würde das aber **nicht** erlauben.

Weiter sind **erhebliche Benutzungskonflikte vorprogrammiert**, wenn beispielsweise der Bau von ganzen Häusern und/oder Garagen auf einer Fläche nach § 20 Abs. 1 WEG-E gestattet wird.

➔ **Vorschlag**

Die Wohnungseigentümer müssen Eigentümer sämtlicher Flächen bleiben. Dem Rechtsverkehr wird es nicht einleuchten, dass bestimmte Flächen künftig nicht allen Wohnungseigentümern gehören. Viele Verbraucher werden es als nicht nachvollziehbar ansehen, warum in „Altanlagen“ etwas anderes gilt.

³ Dazu BGH, Urteil vom 23. März 2018 – V ZR 65/17.

II. Eintragung von Vereinbarungen (§ 7 Abs. 3 WEG-E)

§ 7 III WEG-E § 7 Abs. 3 WEG-E sieht vor, Veräußerungsbeschränkungen (siehe § 12 WEG) und Vereinbarungen, die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden vorsehen, im Wohnungsgrundbuch ausdrücklich einzutragen.

Durch dieses Vorgehen würden verschiedene „Klassen“ von Vereinbarungen geschaffen werden. Für diese Differenzierung gibt es **keinen** ausreichenden Anlass. Sie verdunkelt §§ 10 Abs. 3, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG. **Die Ergänzung ist zu streichen.** Denn für einen Wohnungseigentümer sind **alle** Vereinbarungen, die Inhalt des Sondereigentums sind, grundsätzlich gleich wichtig. Es ist abstrakt betrachtet und im Vorgriff nicht erkennbar, welche Vereinbarung einen Wohnungseigentümer in besonderer Weise beschweren wird. Etwa eine Vereinbarung, wonach ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum nur in bestimmten Belangen benutzen darf, dürfte für ihn **viel belastender** sein als eine bloße Veräußerungsbeschränkung. Es wäre daher naheliegend, Benutzungsvereinbarungen einzutragen. Ferner dürfte für die meisten Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht von besonderer Bedeutung sein, für das eine Eintragung aber auch nicht vorgesehen ist.

➔ **Vorschlag**

Es muss ausreichen, auf sämtliche Vereinbarungen Bezug zu nehmen. Jede andere Lösung ist verwirrend.

III. Vergemeinschaftung (§ 9a Abs. 2 WEG-E)

§ 9a II WEG-E Der Entwurf sieht weder in § 9a Abs. 2 WEG-E noch in § 19 Abs. 1 WEG-E die Möglichkeit vor, dass die Wohnungseigentümer Rechte und/oder Pflichten vergemeinschaften und zu einer Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer machen können.

Nach den Materialien zum WEMoG soll allerdings die Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Beschlussfassung bestimmte Mängelrechte ausüben kann, **unberührt** bleiben.⁴

Die Stellungnahme versteht dies so, dass eine **Vergemeinschaftung** der Mängelrechte der Besteller im Sinne von § 650u BGB, dann wohl nach § 19 Abs. 1, Abs. 2 Nummer 2 WEG, **weiterhin** möglich sein soll.

Sollte die Stellungnahme keinem Irrtum unterliegen, muss dieser Wille, der für jeden, der ein Wohnungseigentum von einem Bauträger erwirbt, **essenziell** ist, im **Gesetzeswortlaut** einen transparenten **Niederschlag** finden.

➔ **Vorschlag**

Es wird angeregt, § 19 Abs. 1 WEG entsprechend zu ergänzen.

⁴ BR-Drs. 168/20, 49.

IV. Zentrales Verwalterregister (§ 9b I WEG-E)

§ 9b I 1 WEG-E Die Anordnung in § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG-E, wonach der Verwalter gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, ist **zwingend** und sollte **nicht geändert** werden. Es ist **kein** gangbarer Weg vorstellbar, Einzelermächtigungen des Verwalters nachzuweisen. Ein gravierender Nachteil ist damit für die Wohnungseigentümer bei einer **ausreichenden Versicherung** des Verwalters nicht verbunden. Gegebenenfalls ist allerdings ein Fonds für Haftungsausfälle anzulegen. Jedenfalls muss der Versicherungsvertrag Deckung für die sich aus der gewerblichen Tätigkeit ergebenden Haftpflichtgefahren für Personen-, Sach- und Vermögensschäden gewähren.

§ 9b I WEG-E Die Person des Verwalters ist nicht aus einem Register ersichtlich. Es bedarf aber eines **Registers**, aus dem der Rechtsverkehr rechtssicher entnehmen kann, wer der **aktuelle Verwalter** einer Wohnungseigentumsanlage ist.⁵

Die Einführung eines zentralen Verwalterregisters würde den Vertretungsnachweis **deutlich erleichtern**. Erwerber, potenzielle Vertragspartner, Gläubiger, Notare, Behörden und Gerichte hätten eine rechtssichere Möglichkeit zur Ermittlung des Vertreters der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.⁶

Vorschlag

Es wird dringend angeregt, ein zentrales Verwalterregister einzuführen.

⁵ Siehe bereits *Elzer*, NJW-aktuell 7/2020, 14.

⁶ *KaBler*, ZWE 2020, 148 (149).

V. Vertretung (§ 9b Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG-E)

§ 9b I 2 WEG-E Eine **Gesamtvertretung** für größere und große Wohnungseigentumsanlagen ist **praktisch nicht durchführbar**. Die Wohnungseigentümer dürften sich häufig weder kennen noch über aktuelle Kontaktdaten verfügen. In vielen Wohnungseigentumsanlagen in Innenstadtlagen dürften Eigentümer ferner ihren Sitz im europäischen und außereuropäischen Ausland haben. Es scheint **ausgeschlossen**, dass diese Personen in der Lage sind, gemeinsam und ohne Möglichkeit, durch Beschluss Aufgaben auf Einzelne zu verlagern, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu vertreten.

Ferner ist, wie auch im geltenden Recht, eine Bestimmung vergessen worden, wer für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die **Geschäfte** führt.

➡ **Vorschlag**

Es wird dringend angeregt, § 9a Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG zu überprüfen. Gegebenenfalls sollte ein Eigentümerregister geschaffen werden. Es wäre vorstellbar, dass nur die Person Rechte als Wohnungseigentümer ausüben darf, der dort eingetragen ist.

VI. Klage auf eine Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 WEG-E)

§ 10 II WEG-E Der Entwurf führt dazu, eine Vereinbarung zu einem Verwaltungsgegenstand, zum Beispiel zu einer Hausordnung, **nicht mehr als Verwaltung** anzusehen. Denn diese obliegt nach § 18 Abs. 1 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Klage ist aber gegen die anderen Wohnungseigentümer zu richten.

Ferner erscheint die Erhebung einer Klage nach § 10 Abs. 2 WEG-E jedenfalls in größeren oder großen Wohnungseigentumsanlage als **praktisch ausgeschlossen**. Der klagende Wohnungseigentümer dürfte seine Miteigentümer nicht kennen. Durch Wegfall von § 45 WEG müsste die Klage allen Wohnungseigentümern zugestellt werden. Ferner drohte dem klagenden Wohnungseigentümer bei einer Klageabweisung durch Wegfall des § 50 WEG ein **nicht überschaubares** Kostenrisiko.

➔ **Vorschlag**

Es sollte dringend überlegt werden, die Klage auf eine Vereinbarung entsprechend § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG-E als Gestaltungsklage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu formen. Jedenfalls bedarf es Regelungen, die §§ 45 Abs. 1 und 50 WEG des geltenden Rechts entsprechen.

VII. Pflichten des Wohnungseigentümers (§ 14 WEG-E)

§ 14 WEG-E Die Überschrift von § 14 WEG-E ist nicht geschlechtsneutral.

Die Formulierung von § 14 Abs. 1 Nummer 2 WEG ist vollständig **misslungen**. Dies zeigen unter anderem § 5 Abs. 1 WEG-E und § 20 Abs. 3 WEG-E.

➔ **Vorschlag**

Die Duldungspflichten in § 14 Abs. 1 Nummer 2 WEG-E sind dringend zu trennen.

Die Regelung des § 14 Nummer 2 WEG sollte der Sache nach beibehalten werden (siehe auch die Formulierung in § 20 Abs. 3 WEG-E).

Die Pflicht eines Wohnungseigentümers, wie er sich zu verhalten hat, ist, wie bislang, positiv zu formulieren.

VIII. Pflichten des Wohnungseigentümers (§ 15 WEG-E)

§ 15 WEG-E Die Bestimmung des § 15 WEG-E schafft für Drittnutzer Duldungspflichten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder einem Wohnungseigentümer. Für die entsprechende Duldungsklage bedarf es eines **besonderen** Sachverstandes.

Es bietet sich für die Duldungsklage die Anordnung einer ausschließlichen **Zuständigkeit** an. Diese sollte sowohl örtlich als auch sachlich sein und entweder bei den Mietgerichten eingeordnet werden oder eine weitere WEG-Streitigkeit sein.

➔ **Vorschlag**

Es ist gesetzlich zu regeln, welches Gericht für die Duldungsklage zuständig ist. Ferner sollte eine Vorschrift den Streitwert deckeln.

IX. Entziehungsklage (§ 17 WEG-E)

§ 17 WEG-E Das WEMoG ordnet den Entziehungsanspruch materiell-rechtlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Dadurch werde die „umständliche Konstruktion des geltenden Rechts vereinfacht“.

Diese Begründung **verkennt**, dass es nicht um die Mitgliedschaft eines Wohnungseigentümers in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geht, sondern um seine Stellung als **Teilhaber des gemeinschaftlichen Eigentums**. Das Recht zu verlangen, dass ein Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft verlässt, kann nur seinen Miteigentümern zustehen, für die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer allerdings handelt. Es ist also ein Recht im Sinne von § 9a Abs. 2 Fall 2 WEG-E.

➔ **Vorschlag**

Die bisherige Bestimmung, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht aus eigenem Recht handelt, ist unbedingt beizubehalten.

X. Modernisierende Instandsetzung/Erhaltung (§ 18 WEG-E)

§ 18 WEG-E Die bislang **einhellige** Meinung und auch das Gesetz (§ 22 Abs. 3 WEG) ordnen eine modernisierende Instandsetzung als eine Erhaltungsmaßnahme ein.⁷

In den Materialien zum WEMoG wird eine modernisierende Instandsetzung hingegen als eine **bauliche Veränderung** eingeordnet.⁸ Ferner wird zu Unrecht behauptet, eine modernisierende Instandsetzung setze begrifflich voraus, dass sich die dafür notwendigen Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.⁹

Beide Aussagen dürften **Redaktionsfehler** sein. Diese sind beachtlich, da es für die Wohnungseigentümer von großer Bedeutung ist, ob als subsidiärer Umlageschlüssel die Bestimmung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG angewendet wird, oder § 21 Abs. 2 Satz 1 oder § 21 Abs. 3 Satz 1 WEG.

➔ **Vorschlag**

Es ist dringend klarzustellen, dass das WEMoG an der Systematik in Bezug auf modernisierende Instandsetzungen keine Änderung plant. Sollte dies doch der Fall sein, wäre dies ausdrücklich im Gesetz zu bestimmen.

⁷ Für alle *Hügel/Elzer*, WEG, 2. Auflage 2018, § 21 Rn. 81.

⁸ BR-Drs. 168/20, 76.

⁹ BR-Drs. 168/20, 76. Die Frage der Amortisation ist keine der Begriffsbildung, sondern der Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses.

XI. Einsichtsrechte (§ 18 Abs. 4 WEG-E)

§ 18 IV WEG-E Der Bundesrat schlägt vor, § 18 Abs. 4 WEG-E zu ergänzen. Soweit die Einsicht personenbezogene Daten betrifft, soll der Anspruch nicht bestehen, wenn die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz der personenbezogenen Daten erfordern, überwiegen.¹⁰

Es wird vorgeschlagen, von dieser **Ergänzung abzusehen**. Die entsprechende Abwägung ist von keinem Verwalter zu leisten und führte zu großer Unsicherheit.

¹⁰ BR-Drs. 168/1/20, 4.

XII. Vertragsstrafen (§ 19 Abs. 3 Satz 2 WEG-E)

§ 19 III 2 WEG-E Die Bestimmung des § 19 Abs. 3 Satz 2 WEG-E ist **ersatzlos zu streichen**. Für sie gibt es **keinen Anlass**. Verletzt ein Wohnungseigentümer schuldhaft seine Pflichten, schuldet er auch ohne diese Bestimmung den Ersatz eines etwaigen Schadens. Daneben bestehen ausreichende Unterlassungs- und/oder Beseitigungsansprüche, die im Wege einstweiliger Verfügung durchgesetzt werden können.

Tatbestand und Rechtsfolge von § 19 Abs. 3 Satz 2 WEG-E sind im Übrigen **gleichermaßen dunkel**. Beispiele:

- Bedarf es auf Tatbestandsseite eines Verschuldens?
- Wem gegenüber bestehen die Pflichten – welche?
- Sind gesetzliche und/oder gewillkürte Pflichten gemeint?
- Welche Pflichten hat ein Wohnungseigentümer eigentlich? Muss er zum Beispiel mitverwalten?
- Hat ein Wohnungseigentümer auch die Pflicht, auf Fremdnutzer aufzupassen? Muss ein Wohnungseigentümer beispielsweise zahlen, wenn sein Mieter zu laut feiert?
- Geht es im Kern nur um Benutzungsregelungen? Warum heißt es dann aber Verzug und andere Pflichten?
- Was ist eigentlich auf der Rechtsfolgenseite eine „Regelung“ im Sinne von § 19 Abs. 3 Satz 2 WEG? Soll ein Wohnungseigentümer etwa Versammlungsrechte verlieren können?
- Wie hoch darf wohl eine Strafzahlung sein? Gibt es da absolute Grenzen? Was gilt bei Mehrfachtatzen? Tateinheit?

➔ **Vorschlag**

Von der Norm ist dringend abzusehen. Soll an ihr festgehalten werden, muss ihr Tatbestand konkretisiert und müssen ihre Rechtsfolgen eingeschränkt werden.¹¹

¹¹ So auch BR-Drs. 168/1/20, 4.

XIII. Gestattungsbeschlüsse (§ 20 Abs. 1 WEG-E).

§ 20 I WEG-E § 20 Abs. 1 Satz 1 WEG-E sieht in Bezug auf privilegierte bauliche Veränderungen im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG-E Gestattungsbeschlüsse vor.

Diese **Möglichkeit ist dringend zu streichen**. Sämtliche in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E vorgesehenen Maßnahmen greifen nämlich tief und nachhaltig in die Gebäudesubstanz ein. Besonders augenfällig ist dies für den Einbau eines Personenaufzuges, einer Rollstuhlrampe und eines Handlaufs. Vielfach wird es aber auch bereits bei dem Einbau einer „Wallbox“ mit Blick auf die Verstärkung des hauseigenen Leitungssystems, beim Einbau eines Glasfaserkabels oder bei Maßnahmen für einen Einbruchschutz zu ähnlich substanziellen Eingriffen kommen.

Diese Eingriffe erfordern zwingend eine **Koordinierung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** (Beispiele: Absperrungen, Verkehrsschutz, Versicherungen, Absprachen mit Drittnutzern usw.). Die notwendige Koordinierung kann **nicht allein** durch Bedingungen oder Auflagen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG-E geleistet werden und wäre wenigstens hoch fehleranfällig. Jedenfalls aber müssen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei etwaigen Mängeln der Bauleistungen die **Mängelrechte** gegen den Werkunternehmer zustehen.

Die Maßnahmen unterfallen der Sache nach im Übrigen jedenfalls teilweise dem bisherigen § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG.¹² Für diese Bestimmung gibt es die Sonderregelung in § 27 Abs. 1 Nummer 8

¹² Für Glasfaserkabel und Lademöglichkeiten siehe *Hügel/Elzer*, WEG, 2. Auflage 2018, § 21 Rn. 127.

WEG.¹³ Danach ist es nicht am Wohnungseigentümer, der eine Begünstigung anstrebt, sondern am Verwalter, die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme Maßnahmen erforderlich sind. Dieser **Mechanismus** ist unbedingt **beizubehalten**.

➔ **Vorschlag**

Von der Möglichkeit eines Gestattungsbeschlusses ist bei privilegierten baulichen Veränderungen nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dringend abzusehen.

Im Übrigen ist zu bestimmen, dass der bauwillige Wohnungseigentümer für sämtliche anfallenden Baukosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vorschuss leisten muss.

¹³ Im Übrigen gibt es für die Kosten bereits die Sonderregelung in § 21 Abs. 6 WEG.

XIV. Privilegierte bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 2 WEG-E).

§ 20 II WEG-E § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E ist abschließend formuliert. Es wurde **übersehen**, dass ein Wohnungseigentümer im Einzelfall einen Anspruch auf eine fest montierte Parabolantenne (Antennenschüssel oder Satellitenschüssel) haben kann.¹⁴ Siehe ferner den Hinweis XVIII.

Im Übrigen ist nicht einzusehen, warum zum Beispiel bei Doppelhäusern und Reihenanlagen ein Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf haben soll, die Fassade seines Gebäudeteils zu dämmen, sein Dach für Fotovoltaik oder Solarthermie einzusetzen oder beispielsweise ein Blockheizkraftwerk einbauen zu lassen oder Erdwärme zu nutzen.

➔ **Vorschlag**

In den Wortlaut von § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E ist zumindest ein „insbesondere“ einzufügen. Näher liegt gegebenenfalls, (zusätzlich) weitere Nummern ins Gesetz einzufügen.

¹⁴ Für alle *Hügel/Elzer*, WEG, 2. Auflage 2018, § 22 Rn. 54.

XV. Veränderungssperre (§ 20 Abs. 4 WEG-E).

§ 20 IV WEG-E Das WEMoG sagt in § 20 Abs. 4 WEG-E nicht einmal beispielsweise, was es als **grundlegende** Umgestaltung verstehen will.

Ferner kennt § 20 Abs. 4 WEG-E wie auch § 20 Abs. 3 WEG-E ein **Einverständnis**. Das Einverständnis nach § 20 Abs. 3 WEG-E soll keine Willenserklärung, sondern eine rechtsgeschäftsähnliche Handlung sein. **Unklar** ist, ob das Einverständnis widerrufen werden kann. Ferner ist unklar, ob § 20 Abs. 3 WEG-E und § 20 Abs. 4 WEG-E inhaltlich denselben Begriff meinen. Und auch bei § 20 Abs. 4 WEG-E ist in Bezug auf das Einverständnis alles unklar.

➔ **Vorschlag**

§ 20 Abs. 4 WEG-E muss wenigstens beispielhaft aufzeigen, was eine „Umgestaltung“ ist und was diese „grundlegend“ macht. Es wird angeregt, insoweit an das charakteristische Aussehen und die typische Nutzung der Wohnungseigentumsanlage anzuknüpfen.¹⁵

Der Gesetzgeber sollte keinen neuen Rechtsbegriff schaffen, ohne selbst, zum Beispiel in einem § 1 Abs. 7 WEG-E, zu sagen, wie er zu verstehen ist, wie er wirkt, wie lange er wirkt, was bei Mängeln gilt.

¹⁵ Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 22 Rn. 84.

XVI. Kosten baulicher Veränderungen (§ 21 WEG-E)

§ 21 II WEG-E § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG-E ist gleich mehrfach **ungenügend**:

- **Versteinerung.** § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG-E versteinert unbewusst den Ist-Zustand einer Wohnungseigentumsanlage, zwar nicht der Wohnungseigentumsanlage selbst, aber den der „Umgebung“. Denn, anders als das geltende Recht, lässt er keine echte Modernisierung und damit keinen Aufbruch in die Zukunft auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu.
- **Unklarheit.** Die Bestimmungen der § 21 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 2 WEG-E sind wegen der Vielzahl der bei ihnen verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe für die Wohnungseigentümer und die Verwalter **praktisch nicht umsetzbar**. Die Entwurfsverfasser erkennen selbst, dass die Rechtsbegriffe im konkreten Einzelfall in der Regel erst nach Jahren und der Einholung gerichtlicher Sachverständigengutachten feststehen. Auf dieser **vollständig unsicheren** Basis können bauliche Veränderungen nicht beschlossen werden. Denn es muss bereits mit der Beschlussfassung **feststehen**, wer welche Kosten zu tragen hat. Nur dann wird sich ein Wohnungseigentümer bereitfinden, mit „Ja“ zu stimmen. Ferner kann es **nicht** als **ordnungsmäßig** angesehen werden, wenn zum Zeitpunkt der Beschlussfassung unklar ist, wie die Kosten einer baulichen Veränderung verteilt werden. Auch der Entwurf geht daher davon aus, dass die Wohnungseigentümer häufig nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG-E verfahren werden (BR-Drs. 168/20, 79). Aber auch in diesem Falle steht **nicht mit Beschlussfassung** fest, wer die Kosten zu tragen hat. Die notwendige Klärung wird dann entweder erst mit Bestandskraft des Beschlusses erreicht. Oder bei einer Anfechtungsklage mit der Rechtskraft des entsprechenden Urteils.

Wie sollen die Kosten bis dahin aufgebracht und umgelegt werden? Wer wird sich bereitfinden, auf dieser Basis mit „Ja“ zu stimmen?

➔ **Vorschlag**

Will man am Entwurfskonzept festhalten, sollte man § 21 Abs. 5 Satz 2 WEG-E ändern/ergänzen. Er könnte bestimmen, dass dann, wenn der Beschluss nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG-E von einem bestimmten Quorum getragen wird und die bauliche Veränderung eine Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dient, sämtliche Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen haben. Diese Änderungen würden beiden Mängel des § 21 Abs. 2 WEG-E angemessen entgegentreten. Denn dann wäre es wie bislang möglich, sich mehrheitlich für eine Modernisierung der Wohnungseigentumsanlage zu entscheiden. Zum anderen stünde in diesem Falle sicher fest, wer die Kosten zu tragen hat. Es sind alle Wohnungseigentümer. Auf die „Ja“-Stimmen kommt es nicht an.

Nur in Bezug auf die Kostenregelung wäre es im Übrigen auch vorstellbar, die vielen unbestimmten Rechtsbegriffe in § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG zu präzisieren. Diese Stellungnahme geht allerdings davon aus, dass eine Präzisierung letztlich nicht so gelingen könnte, dass bereits mit einer Beschlussfassung feststünde, wer die Kosten zu tragen hat.

XVII. Nutzungsgestattungen (§ 21 Abs. 4 WEG-E)

§ 21 IV WEG-E Die Bestimmung des § 21 Abs. 4 WEG-E soll nach den Materialien zum WEMoG eine Beschlusskompetenz enthalten, die Höhe des dort vorgesehenen Ausgleichsbetrages zu bestimmen.¹⁶ Der Norm ist diese **Beschlusskompetenz nicht anzusehen**. Dies ist zu ändern.

Eine „Aufrüstung“ kann ein bloßer Umbau, aber beispielsweise auch die Montage eines Lademanagements oder die Verstärkung von Leitungen sein kann. Hierbei handelt es sich **wiederum** um bauliche Veränderungen, die § 20 Abs. 1, Abs. 2 WEG-E unterfallen und daher entsprechend zu billigen sind.¹⁷

➔ **Vorschlag**

In § 21 Abs. 4 WEG-E sollte ausdrücklich geregelt werden, dass er eine Beschlusskompetenz enthält.

Ferner ist auf § 20 Abs. 1, Abs. 2 WEG-E zu verweisen.

¹⁶ BR-Drs. 168/20, 77.

¹⁷ Siehe auch BR-Drs. 168/20, 70.

XVIII. § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG

§ 21 V Nr. 6 WEG Der Entwurf behauptet, die in § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG genannten Maßnahmen unterfielen §§ 18 Abs. 2, 19 WEG-E.¹⁸ Diese Aussage ist **erkennbar unzutreffend**. Denn die Maßnahmen, die § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG meint, nämlich den Anschluss an ein Energieversorgungsnetz (Heizung, Gas, Wasser, Strom), den Anschluss an Medien (das Rundfunk- und Fernsprechnet, auch Telefax), den Anschluss an einen Fernseh- oder/und Internetempfang bzw. sämtliche Anschlüsse für andere leitungsgebundene Medien,¹⁹ beinhalten jeweils denklogisch privilegierte **bauliche Veränderungen**. Wäre es anders, wäre § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG unnötig.

➔ **Vorschlag**

In § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG-E sind in sprachlich angepasster und ergänzter Weise die Maßnahmen aus § 21 Abs. 5 Nummer 6 WEG aufzunehmen. Für Glasfaserkabel ist dies bereits geschehen.

¹⁸ BR-Drs. 168/20, 66.

¹⁹ Dazu *Hügel/Elzer*, WEG, 2. Auflage 2018, § 21 Rn. 127.

XIX. Virtuelle Versammlungen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E)

§ 23 I 2 WEG-E § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG-E könnte es erlauben, auch **virtuelle** Versammlungen durchzuführen. Insoweit müssten allerdings Bedingungen aufgestellt werden. Denn die übliche Eigentümerstruktur lässt ausschließlich virtuelle Versammlungen nur in wenigen geeigneten Einzelfällen zu.

➔ **Vorschlag**

Es könnte für ausgesuchte Musteranlagen die Möglichkeit virtueller Versammlungen erwogen werden.

XX. Schriftliche Beschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG-E)

§ 23 III WEG-E § 23 Abs. 3 WEG wird in der vom WEMoG vorgesehenen Fassung, die daran festhält, dass **alle** Wohnungseigentümer dem Verfahren und dem Beschlussgegenstand zustimmen müssen, **nicht** aus seinem Dornröschenschlaf **erweckt** werden können.

Wenn man den Wohnungseigentümern eine Beschlussfassung spürbar erleichtern will, muss das erforderliche **Quorum herabgesetzt** werden. Wegen der Gefahr von Beschlüssen, die nur schriftlich gefasst werden und keine Diskussion zulassen, bedarf es freilich eines **angemessenen** Quorums. Ferner wäre es möglich, zu skizzieren, welche Beschlussgegenstände nur in einer Versammlung gefasst werden können.

➔ **Vorschlag**

Das Quorum in § 23 Abs. 3 WEG-E ist herabzusetzen.

XXI. Einberufung durch Wohnungseigentümer (§ 24 Abs. 3 WEG-E)

§ 24 III WEG-E Die Bestimmung des § 24 Abs. 3 WEG-E, wonach ein Wohnungseigentümer durch Beschluss ermächtigt werden kann, die Versammlung einzuberufen, wird in vielen Fällen **nicht praktikabel** sein.

Weder ist bestimmt, woher dieser Wohnungseigentümer die **Ladungsanschriften** seiner Miteigentümer erlangt, noch ist klar, ob dies der Datenschutz überhaupt ohne weiteres erlaubt. Ferner ist unsicher, wie der Wohnungseigentümer, sollte er schriftlich laden, die **Kosten** für die Ladung und den Aufwand bewältigen könnte.

Grundsätzlich ist auch **kein** Wohnungseigentümer in der Lage, einen geeigneten Versammlungsort, eine geeignete Versammlungsstätte, und die weiteren Umstände der Vorbereitung und Durchführung einer Versammlung ohne Formfehler sicherzustellen. Die Versammlung ist kein „Laienwerk“. Haben die Wohnungseigentümer sich dafür entschieden, dass es möglich sein soll, an der Versammlung online teilzunehmen, wird dies die **Schwierigkeiten noch vergrößern**.

Eine Ladung zu und die Durchführung einer Versammlung durch einen Wohnungseigentümer **fordert wenigstens formelle Beschlussmängel geradezu heraus**. Die damit verbundenen Haftungsrisiken sind für einen Wohnungseigentümer unabsehbar.

Diese Probleme stellen sich im Übrigen in gleicher Weise, wenn der **Verwaltungsbeirat** lädt.

Vorschlag

Soll § 24 Abs. 3 WEG-E ein Leben in größeren und großen Wohnungseigentumsanlagen haben, muss er dazu auch ertüchtigt werden. Ferner ist eine Versicherungslösung anzudenken.

XXII. Niederschriften (§ 24 Abs. 6 WEG-E)

§ 24 VI WEG-E Bei § 24 Abs. 6 WEG-E oder einem anderen geeigneten Ort ist festzulegen, dass es bei **Beschlussfassungen einer Ein-Personen-Gemeinschaft** die keinen Verwalter hat und keine Versammlungen abhält und im Falle eines **schriftlichen Beschlusses** auch einer Niederschrift bedarf.

➔ **Vorschlag**

Es ist anzuordnen, dass es für jede Beschlussfassung einer Niederschrift bedarf.

XXIII. „Beschlussammlung“ (§ 25 Abs. 5 WEG-E)

§ 25 V WEG-E Die Bestimmung des § 25 Abs. 5 WEG-E ordnet **keine Beschlussammlung** an. Auch ohne die Regelung wären die Niederschriften und Urteile über Beschlussklagen zu sammeln. Der einzige Mehrwert des Vorschlags ist die Hervorhebung – die aber auch ein Textmarker sein kann. Die Neuregelung hat mit der Tiefe und dem Nutzen der geltenden § 24 Abs. 7, Abs. 8 WEG für die Wohnungseigentümer nichts gemein.

➔ **Vorschlag**

Die amtliche Überschrift ist zu ändern, § 25 Abs. 5 WEG-E ist zu streichen. Will man an einer Beschluss-Sammlung festhalten, ist § 25 Abs. 5 WEG-E dafür völlig ungeeignet.

XXIV. Geeignetheit des Amtsinhabers (§ 26 WEG-E)

§ 26 WEG-E Die Bestimmung des § 26 WEG-E äußert sich wie bislang nicht zur Geeignetheit der Person, die das Amt des Verwalters anstrebt oder innehat. Allerdings scheint es endlich einen Konsens dahin zu geben, dass die Person einer gewerberechtlichen Erlaubnis bedarf und diese nur erteilt bzw. aufrechterhalten werden kann, wenn die Person ihre **Sachkunde** nachweist. Diese Verknüpfung sollte für die Wohnungseigentümer dem WEG **entnommen** werden können.

Der Verwaltervertrag wird bislang als ein Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer angesehen.²⁰ Hieran sollte sich **nichts ändern**, auch wenn der Verwalter nach dem WEMoG keine Amtspflichten gegenüber den Wohnungseigentümern hat. Denn nur bei dieser Konstruktion ist es einem Wohnungseigentümer möglich, bei Pflichtverletzungen des Verwalters **unmittelbar** von diesem einen etwaigen Schaden erstattet zu bekommen. Darüber hinaus wäre es möglich, den Verwaltervertrag verpflichtend stets als einen Vertrag zugunsten der Wohnungseigentümer auszugestalten.

Der Entwurf sieht vor, dass die Abberufung eines Verwalters jederzeit möglich ist und nicht auf einen wichtigen Grund beschränkt werden kann. Um diesen Zweck nicht zu gefährden, darf der Verwaltervertrag **nicht auf bestimmte Zeit** im Sinne von § 620 Abs. 3 BGB abgeschlossen werden. Wird anders vorgegangen, dürfte ein Verwaltervertrag bereits nach § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG-E teilweise unwirksam sein. Aus Gründen der Transparenz und zur Klarstellung sollte dies ausdrücklich angeordnet werden.

²⁰ Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 26 Rn. 123.

➔ **Vorschlag**

§ 26 WEG-E sollte einen neuen Abs. 3 erhalten. In diesem ist festzuhalten, dass

- ein Verwalter nur geeignet ist, wenn er über eine Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nummer 4 GewO verfügt und keine Gründe vorliegen, die Erlaubnis wieder zu entziehen,
- der mit ihm geschlossene Vertrag ein Vertrag mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer ist und nicht auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden kann.

XXV. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG-E)

§ 27 WEG-E § 27 Abs. 1 WEG-E ist im Kern nicht zu beanstanden, aber zu **intransparent** gefasst worden.

§ 27 Abs. 1 WEG-E bestimmt, was bereits im geltenden Recht nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nummer 7 WEG möglich ist, kehrt den „Mechanismus“ allerdings um: Während sich die Wohnungseigentümer im geltenden Recht positiv zu einer Erweiterung der Pflichten und Rechte des Verwalters bekennen müssen, sieht der Entwurf vor, dass die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten umgekehrt einschränken müssen. Da das jederzeit möglich ist, liegt hierin **keine Einschränkung der Rechte der Wohnungseigentümer**.

Der Praxis sollte aber als **Auslegungshilfe** ein Katalog angeboten werden, wo nach Vorstellung des Gesetzgebers eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer in der Regel nicht „geboten“ ist. Hier kann an § 27 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 WEG des geltenden Rechts angeknüpft werden. Ferner sollte ein Katalog der Gegenstände benannt werden, bei denen in der Regel die Wohnungseigentümer die Entscheidung treffen müssen. Hier ist etwa zu denken an langfristige Verträge mit Bezug auf die Betriebs-, Erhaltungs- und Verwaltungskosten und an Umlageschlüssel.

Das Gesetz sollte, anders als vorgesehen, auch **nicht darauf verzichten**, ausdrücklich anzuordnen, dass es am Verwalter ist, die Vereinbarungen und Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.

Vorschlag

§ 27 WEG-E sollte beispielhaft benennen, welche Stelle welche Verwaltungsmaßnahmen und welche Verwaltungsentscheidungen trifft. Eine § 27 Abs. 1 Nummer 1 WEG entsprechende Regelung ist ins WEMoG aufzunehmen,

XXVI. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung (§ 28 WEG-E)

§ 28 WEG-E Die Bestimmungen von § 28 WEG-E zum Wirtschaftsplan und zur Jahresabrechnung **sollten nicht verändert** werden. Es geht bei den jeweiligen Beschlüssen allein darum, festzulegen, in welcher Höhe sich ein Wohnungseigentümer an den Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und an der Bildung von Rücklagen beteiligen muss.

Hierbei handelt es sich um **keine Bilanz** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer noch geht es darum, zu **überprüfen**, ob der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtmäßig gehandelt hat. Bestehen insoweit Zweifel, können die Wohnungseigentümer vom Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 668 BGB Auskunft verlangen. Allerdings sieht es das geltende Recht in § 28 Abs. 4 WEG vor, dass die Wohnungseigentümer vom Verwalter **jederzeit** auch Rechenschaft verlangen können, was nach § 668 BGB ausgeschlossen ist.

➔ **Vorschlag**

In den Entwurf ist zum Schutz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümer eine § 28 Abs. 4 WEG entsprechende Vorschrift aufzunehmen.

XXVII. Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG-E)

§ 29 WEG-E § 29 WEG-E sollte **nicht verändert** werden. Knüpft man die Eignung des Verwalters an einen Sachkundenachweis, müsste man auch an die **Eignung** der Verwaltungsbeiräte besondere Anforderungen stellen. Dies würde den Kreis möglicher Verwaltungsbeiräte unnötig einschränken.

Ein **Bedarf**, in § 29 WEG-E weitere Rechte und/oder Pflichten der Verwaltungsbeiräte zu benennen, ist auch **nicht erkennbar**. Die Wohnungseigentümer sind nach § 27 Abs. 2 WEG-E berechtigt, die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einzuschränken oder zu erweitern. Als „Minus“ liegt hierin die Befugnis, nach Willkür der Wohnungseigentümer die Macht des Verwalters im Einzelfall an einen **zustimmenden Beschluss der Verwaltungsbeiräte** zu knüpfen. Hierdurch können die Wohnungseigentümer flexibel, angemessen und **punktgenau** für ihre konkrete Wohnungseigentumsanlage die Bereiche bestimmen, in denen die Verwaltungsbeiräte weitere Rechte und/oder Pflichten haben sollen.

Eine allgemeine Regelung könnte hingegen dahingehend verstanden werden, dass sie **abschließend** gemeint ist und somit einer Bestimmung der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 2 WEG-E entgegenstehen.

Weitere Aufgaben dürften auch dazu führen, dass die Verwaltungsbeiräte eine Aufwendungspauschale anstreben. Damit aber gingen sie der Wohltat aus § 29 Abs. 3 WEG-E verlustig.

➔ Vorschlag

§ 29 WEG-E sollte keinesfalls verändert werden.

XXVIII. Probleme des § 44 Abs. 2 WEG-E

§ 44 II WEG-E In verwalterlosen Wohnungseigentümergeinschaften ist eine Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch sämtliche Wohnungseigentümer nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG **ausgeschlossen**. Wenigstens einer der Gesamtvertreter ist der Kläger. Das Gesetz bestimmt nicht, was insoweit gilt.

Ferner ist **ungeregelt** geblieben, ob es vorstellbar ist, dass das Gericht eine Klage nur einem Gesamtvertreter zustellt. Beispiel: In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 200 Wohnungseigentümern erhebt ein Wohnungseigentümer eine Beschlussklage. Das Amtsgericht stellt diese einem Wohnungseigentümer zu. Soll dieser verpflichtet sein, die Klage seinen Miteigentümern zuzustellen? Woher kennt er diese? Wo nimmt er die Mittel her?

➔ Vorschlag

§ 44 Abs. 2 WEG-E muss eine Regelung dafür treffen, wer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in verwalterlosen Gemeinschaften vertritt. Ferner bedarf es einer § 45 WEG des geltenden Rechts entsprechenden Vorschrift.

XXIX. Übergangsvorschriften (§ 48 WEG-E).

§ 48 WEG-E In den Übergangsvorschriften ist **ausdrücklich** zu regeln, was für die Beschlüsse gilt, für die das WEG keine Beschlusskompetenz mehr kennt. Die Materialien benennen diese nur teilweise.

XXX. Weitere Maßnahmen

Was noch? Darüber hinaus hält der Verfasser folgende Maßnahmen für **ratsam**:

- Eine Erweiterung von § 1 WEG. Für den Rechtsverkehr sollten die **wichtigsten** Begriffe des Gesetzes **definiert werden**. Etwa so wie in § 2 des Entwurfes eines Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität.
- Ein **Register**, aus dem der Rechtsverkehr rechtssicher entnehmen kann, wer die **aktuellen (werdenden) Wohnungseigentümer** sind. Dieses ist beispielsweise durch die Grundbuchämter, Zwangsversteigerungsabteilungen und Testamentsregister mit Daten zu versorgen. Einsichtnahmen sind Wohnungseigentümern zu gestatten, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Dritten, die nach § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG-E gegen Wohnungseigentümer vorgehen wollen.
- Eine Stelle, die jederzeit in der Lage ist, eine Urkunde über die **aktuelle Gemeinschaftsordnung** herzustellen.
- Eine gesetzliche Regulierung, welche Personen geeignet sind, das Amt eines Verwalters auszuüben („Sachkundenachweis“). Die Regulierung muss **streng** sein und darf nicht dazu führen, dass noch längere Zeit ungeeignete Personen als Verwalter handeln (allenfalls sehr kurz befristete „Alte-Hasen-Regelung“). Die Regulierung darf **kein Feigenblatt** sein. Es geht um eine erworbene und ständig vertiefte Sachkunde, nicht ihre Behauptung.
- Eine **Abgleichung der Ergebnisse** mit der Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht beim Bundesministerium der Justiz. Das WEMoG schweigt beredt zur Abnahme der Bauleistung vom Bauträger.



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

**Aktualisierung der wichtigsten
WiE-Forderungen – Seite 3 bis 14**

Stellungnahme zum

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

Bonn, Mai 2020

Wir

sind

die

Eigentümer!



Inhaltsverzeichnis

A) Aktualisierung der wichtigsten WiE-Forderungen.....	3
Zusammenfassung: Werden die Reformziele erreicht?.....	3
Die aus Eigentümersicht wichtigsten 7 Änderungsforderungen	6
1. Keine unbeschränkte Vertretungsmacht für Verwalter	6
2. Keine Generalklausel mit erweiterten Verwalterbefugnissen	7
3. Aufwertung des Verwaltungsbeirats zum Kontrollorgan.....	9
4. Individualrechte müssen trotz Systemwechsels bestehen bleiben	10
5. Überarbeitung der Vorschriften zu baulichen Veränderungen	11
6. Pflicht zur mittel- und langfristigen Erhaltungsplanung	13
7. Konkretisierung der Vorgaben für die Jahresabrechnung	14
B) Ausführliche, überarbeitete Stellungnahme zum Gesetzentwurf.....	15
Allgemeiner Teil: Die wichtigsten Änderungen, kommentiert aus Sicht von WiE.....	15
Systemwechsel WEG-Verwaltung: Machtverhältnisse geraten in deutliche Schiefelage	15
Beseitigung von Hürden für Aus- und Umbauten: Mittel gegen die „Versteinerung“?	22
Mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit erforderlich	27
Besonderer Teil: WiE-Stellungnahme zu Artikel 1 WEMoG – Änderungen des WEG.....	28
Zu Nummer 3 (§ 1 Absatz 5) – Begriffsbestimmungen	28
Zu Nummer 5 (§ 3) – Vertragliche Einräumung von Sondereigentum	28
Zu Nummer 6 (§ 5) – Gegenstand und Inhalt Sondereigentum.....	30
Zu Nummer 8 (§ 8) – Teilung durch den Eigentümer.....	32
Zu Nummer 10 (§§ 9a und 9b) – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Vertretung	34
Zu Nummer 15 (§§ 13 bis 15) – Rechte und Pflichten des Eigentümers, Pflichten Dritter	44
Zu Nummer 16 (§ 16) – Nutzungen und Kosten	49
Zu Nummer 18 (§ 18) – Verwaltung und Benutzung	51
Zu Nummer 20 (§§ 19 bis 22) – Beschlussregelungen, bauliche Veränderungen	56
Zu Nummer 21 (§ 23) – Wohnungseigentümerversammlung.....	69
Zu Nummer 22 (§ 24) – Einberufung, Vorsitz, Niederschrift.....	71
Zu Nummer 23 (§ 25) – Beschlussfassung, Beschlusssammlung	72
Zu Nummer 24 (§ 26 Absatz 1) – Bestellung, Abberufung Verwalter	76
Zu Nummer 25 (§§ 27 bis 29) – Verwalter, Jahresabrechnung, Verwaltungsbeirat.....	78
Zu Nummer 30 (Teil 3 – §§ 43 bis 45) – Verfahrensvorschriften	91
Anlage 1: Schaubild WEG-Verwaltung nach Entwurf WEMoG	94
Anlage 2: WiE-Forderungen im Überblick.....	95

Abkürzungsverzeichnis

Verband	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergeinschaft
WEG-E	Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung nach den Vorschlag WEMoG
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der aktuell geltenden Fassung
WEG	auch: Wohnungseigentümergeinschaft
WEMoG	Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
WiE	Wohnen im Eigentum. Die Wohneigentümer e.V.

Mit dieser Stellungnahme zum

Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)

aktualisiert Wohnen im Eigentum (WiE) seine bereits im Februar 2020 abgegebene
Stellungnahme zum Referentenentwurf (WEModG).

A) Aktualisierung der wichtigsten WiE-Forderungen

Zusammenfassung: Werden die Reformziele erreicht?

Die Reformziele des Gesetzgebers

Mit dem Ziel, die WEGs für die Zukunft zu rüsten, ist eine radikale Umgestaltung des Wohnungseigentumsgesetzes vorgesehen. Erreicht werden sollen mehr Rechtsklarheit, mehr Rechtssicherheit, weniger Gerichtsverfahren sowie ein Abbau von Sanierungsstaus durch die Erleichterung baulicher Maßnahmen. Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der Klimaziele und der Verkehrswende geleistet werden und – so die Behauptung – auch der Verbraucherschutz soll verbessert werden. Alle Beteiligten scheinen gemäß dem Gesetzentwurf Gewinner zu werden: Die Rechte der Wohnungseigentümer werden gestärkt, der Verwaltungsbeirat wird gestärkt, die Verwaltung wird handlungsfähiger und effizient, Dritte erhalten mehr Sicherheit im Rechtsverkehr mit den WEGs.

Die tatsächlichen Auswirkungen für das Wohnungseigentum

Bei einem genauen Blick in den Gesetzentwurf mit Analyse der Auswirkungen und Folgen wird jedoch deutlich, dass die konkreten gesetzlichen Maßnahmen nicht nur mit einer Viel-

zahl **neuer hoher Risiken** und teilweise auch **unkalkulierbarer Gefahren** für die Wohnungseigentümer verbunden sind (diese werden in der vorliegenden Stellungnahme ausführlich dargestellt und erläutert). Die neuen gesetzlichen Maßnahmen werden zudem auch nicht dazu beitragen, die genannten Ziele der Reform tatsächlich umzusetzen:

- **Mehr Rechtssicherheit? Nein!** Durch die geplante unbeschränkbare Vollmacht der Verwalter wird **nur die Wirtschaft geschützt**, die sich dann darauf verlassen kann, dass die Gemeinschaft immer zahlt, auch wenn sie den Vertrag gar nicht haben wollte. Aber **für die Wohnungseigentümer** werden erhebliche **neue Rechtsunsicherheiten** eingeführt – u.a. auch mit der Generalklausel für die neue Verwaltermacht im Innenverhältnis sowie mit den neuen Regelungen für bauliche Veränderungen und deren Kostentragung.
- **Mehr Modernisierungen? Abbau von Sanierungsstaus? Eher nicht!** Es ist anzunehmen, dass mit den neuen einfachen Mehrheitsbeschlüssen und Kostenverteilungsregelungen ein strategisches, unsoziales Abstimmungsverhalten gefördert wird und Maßnahmen unterbleiben, weil keine Kostensicherheit mehr besteht. Denn wenn die Kosten nur von den mit „ja“ stimmenden Wohnungseigentümern zu tragen sind, wissen die Wohnungseigentümer vor der Abstimmung nicht, wie viel sie später zahlen müssen. Es steht auch zu befürchten, dass die Herabsetzung des Quorums auf die einfache Mehrheit dafür sorgen wird, dass finanzschwächere Eigentümer gegenüber Investoren oder Luxussanierern das Nachsehen haben werden und somit die Gentrifizierung (Verdrängung sozial schwacher Eigentümer) verstärkt Einzug in die innenstadtnahen älteren WEGs halten wird.
- **Mehr Klimaschutz? Eher nicht!** Dieses Ziel ist nur ein Randthema im Gesetzentwurf. Grundvoraussetzung für energetische Gebäudesanierungen wäre eine verpflichtende mittel- und langfristige Erhaltungsplanung mit unterlegter Finanzplanung sowie Sanierungsfahrplänen. Diese vorausschauende Planung ist im Gesetzentwurf nicht vorgesehen. Inwieweit die E-Mobilität durch die komplizierten Maßnahmen befördert wird, bleibt ebenso unklar.
- **Weniger Streit anfälligkeit, weniger Gerichtsverfahren? Nein!** Die Eingrenzung der Beschlussfassung von Jahresabrechnungen auf die Abrechnungsspitze wird die Zahl der gerichtlichen Anfechtungen von Jahresabrechnungen reduzieren. Vor allem die Generalklausel zur Stärkung der Verwaltermacht im Innenverhältnis sowie die unausgegorenen Regelungen für bauliche Maßnahmen und deren Kostenverteilung werden dagegen neue Streitigkeiten unter den Eigentümern und zwischen den Eigentümern und den Verwaltern provozieren.
- **Mehr Effizienz in der WEG-Verwaltung? Nein!** Die neue, starke Stellung einer Berufsgruppe mit äußerst durchwachsender Qualifikation ist die Achillesferse des Gesetzentwurfs und auch mit dem Nachschieben eines Sachkundenachweises nicht zu heilen. Der Sachkundenachweis ist ein allererster Einstieg in eine einheitliche Qualifikation

der Verwalter. Mehr nicht. Er kann keine Steuerung oder Kontrolle des Verwalterhandelns ersetzen und schon gar nicht dafür sorgen, dass die bestehenden Praxisprobleme durch untätige, überforderte oder nicht nach wirtschaftlichen Grundsätzen handelnde Verwalter wie von Zauberhand verschwinden werden.

- **Mehr Verbraucherschutz?** Nicht, wenn die Individualrechte und Direktansprüche bezüglich der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums abgeschafft werden und weitere, die Wohnungseigentümer unangemessen benachteiligende Klauseln bleiben.

Fazit: Dieses Gesetz wird seinen eigenen Zielen nicht gerecht

Der Entwurf des WEMoG wird in keiner Weise den Anforderungen gerecht, die aus Eigentümer- und Verbrauchersicht an eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zu stellen sind. Mit der neuen Verwalterstärkung bei gleichzeitiger Reduzierung der Rechte der einzelnen Eigentümer und ohne adäquate andere Instrumente zur Verwalterkontrolle werden die Wohnungseigentümer die Macht über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verlieren und stattdessen mit erheblichen neuen Risiken belastet werden. WiE warnt davor, dass

- das Wohnen in Eigentumswohnungen für Selbstnutzer und für Mieter teurer wird,
- Eigentumswohnungen zu einem „Eigentum zweiter Klasse“ werden,
- Strukturen eingeführt werden, die unwirtschaftliches Handeln, Vetternwirtschaft und Korruption befördern,
- Verfahren eingeführt werden, die es Investoren oder Mehrheitseigentümern erleichtern, „Aufkaufstrategien“ und „Luxussanierungsstrategien“ zu entwickeln, mit denen systematisch wehrlose und finanzschwache Eigentümer aus ihren Wohnungen gedrängt werden.

WiE appelliert deshalb an die Bundestagsabgeordneten: Nehmen Sie sich alle erforderliche Zeit für diese wichtige Reform, für eine Abschätzung der Folgen des Gesetzentwurfs, für die Debatte und Entwicklung von gesetzlichen Alternativen. Weder die Coronakrise noch die Förderung der E-Mobilität rechtfertigen eine eilbedürftige Verabschiedung. Das neue Gesetz wird auf lange Zeit für die Eigentümer die Richtschnur, das Rüst- und Werkzeug für die Organisation der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sein. Wir brauchen eine Reform, die durch verbrauchergerechte Lösungsansätze die Praxisprobleme behebt und keine Flurschäden hinterlässt.

Die aus Eigentümersicht wichtigsten 7 Änderungsforderungen

In der ausführlichen Stellungnahme zum Gesetzentwurf des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ab Seite 15 plädiert Wohnen im Eigentum (WiE) für eine Vielzahl von Änderungen, die mit Blick auf die Eigentümerinteressen und den Verbraucherschutz als sinnvoll erachtet werden. Diese Vorschläge – erarbeitet für die WiE-Stellungnahmen vom Februar 2020 zum Referentenentwurf – wurden im Hinblick auf Veränderungen im Gesetzentwurf aktualisiert. Sie behalten ihre Gültigkeit, auch wenn hier 7 Änderungsforderungen als besonders wichtig vorangestellt werden.

Diese aktuelle Priorisierung durch WiE entspricht weiterhin den Ergebnissen einer Befragung von Wohnungseigentümern¹, darüber hinaus jetzt auch dem **Tenor tausender Eigentümerstimmen**, die uns zum Referentenentwurf und anschließenden politischen Diskurs bis heute erreicht haben.² WiE untersetzt diese Forderungen zudem mit Zitaten aus den Stellungnahmen des Bundesgerichtshofs, Deutschen Richterbands und Deutschen Anwaltvereins.

1. Keine unbeschränkte Vertretungsmacht für Verwalter

Die externen Verwalter dürfen im **Außenverhältnis** keine Vertretungsmacht bekommen, Aufträge und Verträge für die Gemeinschaft verbindlich abzuschließen, ohne von der Gemeinschaft dazu bevollmächtigt zu sein. **Die Regelung in § 9b Abs. 1 WEG-E ist zu streichen, mindestens aber deutlich einzuschränken**, etwa durch Ausnahme bestimmter Rechtsgeschäfte wie z.B. Dauerschuldverhältnisse (langfristige Verträge), Kreditaufnahmen und Weiteres. Damit die WEGs weitergehende individuelle Beschränkungen festlegen könnten, bietet sich ein Online-Register an – konkrete Vorschläge hierzu siehe Besonderer Teil, Seite 41.

Wichtig für kleine WEGs: **Sich selbstverwaltende WEGs** müssen weiterhin – wie bisher - **durch Mehrheitsbeschluss** die Vertretung durch einen internen Verwalter bzw. für einzelne Rechtsgeschäfte einen oder mehrere Wohnungseigentümer bestimmten können, s. S. 43

Die neue, starke Stellung einer Berufsgruppe mit äußerst durchwachsender Qualifikation ist die **Achillesferse des Gesetzentwurfs** und auch mit dem Nachschieben eines Sachkundenachweises nicht zu heilen. Der Sachkundenachweis ist ein allererster Einstieg in eine einheitliche Qualifikation der Verwalter. Mehr nicht. Er kann keine Steuerung oder Kontrolle des Verwalterhandelns ersetzen. WiE stellt die Tätigkeit der Verwalter nicht unter Generalverdacht – es gibt viele qualifizierte, redlich arbeitende Verwalter/innen –, sondern kritisiert

¹ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

² WiE, 8.230 Wohnungseigentümer schlagen Alarm: Wir brauchen ein klares, unsere Rechte sicherndes Gesetz! Online-Unterschriftensammlung mit 2.165 zusätzlichen Kommentaren, Mai 2020 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wegesetz-reform-unterschriften-eigentuemer_200514.pdf)

neue **gesetzliche Strukturen, die Misswirtschaft, Vetternwirtschaft oder gar Korruption begünstigen** und den Wohnungseigentümern keine Vorteile, sondern nur Nachteile bringen.

- **Deutscher Richterbund:** „Die umfassende, von den Wohnungseigentümern im Außenverhältnis nicht beschränkbare (§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG-E) Vertretungsbefugnis eröffnet Missbrauchsmöglichkeiten, denen einzelne Eigentümer effektiv zunächst wenig entgegenzusetzen könnten. (...) Damit besteht die Gefahr, dass Ersatzansprüche gegen den Verwalter regelmäßig nicht realisiert werden können, sondern die Wohnungseigentümer letzten Endes den Schaden tragen.“³
- **Deutscher Anwaltverein:** „Das Wohnungseigentum erweist sich bei einem unbedachten Verwalter damit als Risikoanlage. Denn die im Außenverhältnis entstehenden Folgen der umfassenden Vertretungsmacht lassen sich anders als nach der bisherigen Rechtslage im Regelfall nicht beseitigen.“⁴
- **Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat:** „(...) im Übrigen hat der Senat immer wieder Fälle zu beurteilen, in denen Verwalter ihre Pflichten in gravierender Weise verletzen. Dabei ist in den Blick zu nehmen, dass Verwalter in großem Umfang für fremdes Vermögen verantwortlich sind.“⁵

Wichtig für die **Selbstverwaltung**: Nach dem Gesetzentwurf können sämtliche Wohnungseigentümer nur gemeinsam für den Verband nach außen auftreten, wenn keine Allstimmigkeit erreicht werden kann. Dies ist unpraktikabel und wäre häufig das Ende für die gerade für sehr kleine WEGs sehr wichtige Selbstverwaltung. Mehr dazu siehe Seite 43.

2. Keine Generalklausel mit erweiterten Verwalterbefugnissen

Es darf nicht sein, dass Verwalter im **Innenverhältnis** künftig solche Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eigenständig in Auftrag geben, über die „eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“ (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E).

- WiE fordert mindestens eine **Konkretisierung der Generalklausel** (Formulierungsvorschlag für § 27 Abs. 1 Nr. 1: „Maßnahmen geringen Umfangs, die regelmäßig wiederkehrend anfallen, nur ausgetauscht werden ohne wesentliche Änderung an Material, Konstruktionsweise sowie Erscheinungsbild und einen Betrag in Höhe von 3 % der jeweils aktuellen Wirtschaftsplansumme insgesamt pro Jahr nicht übersteigen.“)
- Ein **Katalog der Basis-Verwalteraufgaben mit einem geringen Umfang im Gesetz**, den die WEG per Beschluss ausweiten kann, wäre noch verbrauchergerechter.
- Ergänzend sollte gerade für unterjährig notwendige Entscheidungen der Eigentümer der **Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit** eingeführt werden.

³ Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 12 f.

⁴ Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 12

⁵ Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Stellungnahme zum WEModG, Februar 2020, S. 3

Die vorgesehene Erweiterung der Verwalterbefugnisse ohne Beschluss würde **viel Streit in die WEGs tragen und das Wohnen für die Eigentümer und die Mieter verteuern**. Die Adressaten des Gesetzes, nämlich Eigentümer und Verwalter, können aus dieser Regelung nicht herauslesen, was der Verwalter darf und wozu im Einzelnen er einen Beschluss braucht. Dies wird zu einer völlig unterschiedlichen Auslegung dieser gesetzlichen Bestimmung führen. Es bliebe der Rechtsprechung überlassen, die schwammige Generalklausel in § 27 Abs. 1 WEG-E zu deuten, die damit aber ebenfalls Neuland betritt. Das erhöht die Zahl der Gerichtsverfahren und führt zu steigenden Anwalts- und Gerichtskosten. Zudem würde diese unbestimmte Klausel den Missbrauch befördern. Verwalter haben kein eigenes Geld in den WEGs und wenig Ansporn zum wirtschaftlichen Handeln; können sie die Dienstleister und Handwerker auswählen, die ihnen geeignet erscheinen, optimieren sie dabei „naturgemäß“ ihren eigenen Aufwand, auch wenn das auf Kosten der Eigentümer geschieht.

Die vorgesehenen **Korrektive werden in der Praxis nicht funktionieren**: WEGs haben nicht die Kenntnisse und nicht die Marktmacht, Klauseln zur Beschränkung der Verwalteraufgaben nach § 27 Abs. 2 WEG-E zu formulieren, zu beschließen und im Vertrag mit dem Verwalter durchzusetzen. Verwalter-Entlassung und Schadensersatzklage hingegen dienen nicht der Verhinderung von Schäden. Sie sind Rechtsmittel allein für die Situation, in der „das Kind schon im Brunnen liegt“. Zudem entpuppt sich die dem Verwalter bei Machtmissbrauch drohende Schadensersatzklage auch noch als so schwierig, zeitverzögernd und kostenträchtig, dass sie in vielen Fällen ins Leere laufen wird.

- **Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat:** *„Haftet künftig die Gemeinschaft, werden Einzelne häufig kein Interesse daran haben, anschließend für den mühsamen Regress gegen den Verwalter zu sorgen. Da der Verwalter auch im Übrigen von keiner Seite kontrolliert und beaufsichtigt wird, besteht die Gefahr, dass Regressansprüche nicht geprüft und durchgesetzt werden, so dass der Schaden am Ende bei den Wohnungseigentümern verbleibt.“⁶*
- **Deutscher Richterbund:** *„Diese Neuregelungen sind vor dem Hintergrund der generellen Korruptionsanfälligkeit einer Auftragsvergabe ohne konkrete Vorgaben der Eigentümer und ohne wirksame Kontrolle des genauen Verwalterhandelns kritisch zu sehen. (...) Zwar sieht der Entwurf in § 27 Abs. 2 WEG-E vor, dass die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern können. Da in der Praxis der Verwalter regelmäßig die Beschlussfassungen vorbereitet, dürfte diese Möglichkeit nur von „aktiven“ und gut informierten Wohnungseigentümergeinschaften wirklich genutzt werden.“⁷*
- **Deutscher Anwaltverein:** *„Eine katalogisierte Auflistung der Befugnisse scheint sachgerecht, so dass in anderen Fällen eine Zustimmung der Wohnungseigentümer vorliegen muss.“⁸*

⁶ Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Stellungnahme zum WEModG, Februar 2020, S. 4

⁷ Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 14

⁸ Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 12

3. Aufwertung des Verwaltungsbeirats zum Kontrollorgan

Der Verwaltungsbeirat muss **zwingend zum starken Kontrollgremium** aufgewertet werden, **der die Gemeinschaft bei der Verwaltung unterstützt** – und nicht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben (so steht es aktuell im Gesetz).

Zu verankern sind **konkrete Aufgaben und erweiterte Rechte** (§ 29 WEG-E, Details siehe ab Seite 88):

Kontrollrechte: Neben der Prüfung der Jahresabrechnung z.B. die Prüfung des neuen Vermögensberichts, ein generelles jederzeitiges Auskunftsrecht gegenüber Verwaltern und Dritten.

Eingriffsrechte: Sollte es beim § 9b (unbeschränkte Vertretungsmacht für den Verwalter) und § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E bleiben: z.B. Zustimmungsrechte für Vertragsabschlüsse, Widerspruchsrecht gegen die Vertretungsbefugnis des Verwalters bis zur nächsten Eigentümerversammlung, Vetorechte.

Diese Rechte sind in ein neu zu schaffendes WEG-Register einzutragen.

Einführung eines **WEG-Registers**, analog dem Handelsregister, das Online über das gemeinsame Registerportal der Länder für jeden einsehbar ist.

Zur erleichterten Besetzung der Beiratsposten sollte zudem ermöglicht werden, dass die WEG beschließen kann, **externe Personen als Beiratsmitglieder** zu wählen und/oder einzelne Mitglieder bzw. externe Sachverständige mit bestimmten Aufgaben zu beauftragen.

Beklagt wird allgemein, dass sich zu wenige Wohnungseigentümer finden, um den Verwaltungsbeirat zu besetzen. **Das Amt wird aber nicht attraktiver, indem es an Bedeutung verliert neben einem Verwalter, der mit weitreichenden, unbestimmten Befugnissen und einer unbeschränkten Vertretungsmacht ausgestattet wird.** Bleibt es bei der starken Verwalterstellung, dann müssen die Aufgaben und Kontrollrechte des Beirates konkretisiert und er muss für den Krisenfall auch Eingriffsrechte (Vetorecht, Hemmung/Unterbrechung der Verwalterbefugnisse bis zur nächsten Eigentümerversammlung etc.) erhalten. Die Autorität des Amtes fördert die Attraktivität. Die in der Begründung des WEMoG behauptete „Stärkung des Verwaltungsbeirats“⁹ kann auch nicht allein durch die – zu begrüßende – Flexibilisierung der Zahl der Mitglieder erreicht werden oder durch die Einschränkung der Haftung.

Statt oder ergänzend zur Haftungserleichterung sollen die WEGs Haftpflichtversicherungen für ihre Verwaltungsbeiräte abschließen müssen. Darüber hinaus muss gelten: Ein Beirat, dem z.B. Kinder, Geschwister oder Ehepartner hochbetagter oder behinderter Wohnungseigentümer angehören, ist besser als kein Beirat! Auch die Bestellung von externen Fachleuten wie Rechtsanwälten oder Bauingenieuren sollte der WEG erlaubt werden; selbst wenn das Kosten verursacht, sollte es im Ermessen der WEG stehen, diese zu akzeptieren und die Fachexpertise gewinnbringend einzusetzen.

- **BGH, V. Zivilsenat:** „*Wie (...) die effektive Wahrnehmung der Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter und dessen Kontrolle abgesichert werden soll,*

⁹ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 28

müsste noch vertieft überdacht werden. Der Verwaltungsbeirat – sofern es einen solchen gibt – unterstützt den Verwalter (§ 29 Abs. 1 WEG-E), beaufsichtigen ihn aber nicht. In diesem Konzept sieht der Senat eine Schwachstelle. (...) Da der Verwalter auch im Übrigen von keiner Seite kontrolliert und beaufsichtigt wird, besteht die Gefahr, dass Regressansprüche nicht geprüft und durchgesetzt werden, so dass der Schaden am Ende bei den Wohnungseigentümern verbleibt.“¹⁰

- **Deutscher Richterbund:** „*Einer umfassenden Erweiterung der Vertretungsbefugnis des Verwalters sollte zumindest eine effektive Kontrollmöglichkeit durch die Wohnungseigentümer entgegengesetzt werden.“¹¹*
- **Abschlussbericht der Bund-Länder-AG:** „*Sollte eine Kompetenzübertragung auf den Verwalter zugelassen werden, könnte dies dafür sprechen, Gleiches für den Verwaltungsbeirat zuzulassen.“¹²*

4. Individualrechte müssen trotz Systemwechsels bestehen bleiben

Wichtige Individualrechte (**Direktansprüche**) der Wohnungseigentümer **müssen zwingend beibehalten, erweitert und ins Gesetz aufgenommen werden:**

- gegen den/die Verwalter/in auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen und auf Auskünfte bei berechtigtem Interesse (§ 18 Abs. 4 WEG-E),
- gegen Verwalter, diese bei Pflichtverletzungen ohne Umweg über die WEG in Anspruch zu nehmen (z.B. unterlassene Beschlussumsetzung, Verstoß gegen Pflichten zur Erstellung Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht etc., § 27 Abs. 2 WEG-E)
- gegen Verwalter und Dritte, Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum ohne Umweg über die WEG geltend zu machen, und zwar 1) hinsichtlich Gesamtforderung auf Leistung an den Verband oder 2) hinsichtlich des eigenen Anteils (§ 18 Abs. 1 WEG-E),
- gegen Dritte auf Einsicht und Auskünfte bei berechtigtem Interesse (§ 18 Abs. 4 WEG-E),
- gegen Miteigentümer, Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum ohne Umweg über die WEG geltend zu machen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E).

Es sind die Wohnungseigentümer, die alle Risiken tragen und haften. Somit ist es nicht nachvollziehbar und hinnehmbar, dass laut Entwurf des WEMoG ein „Direktanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter in diesem System weder sinnvoll noch notwendig ist.“¹³ **Engagierte Eigentümer sind keine Querulanten und hindern die Verwalter nicht an ihrer Arbeit – im Gegenteil:** Nach Erfahrung von WiE treiben gerade diese in den WEGs die gewünschten Veränderungen voran. Denn was passiert, wenn Verwalter Beschlüsse nicht oder nur schleppend umsetzen, keine Hausbegehungen durchführen, die Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend planen, keine Jahresabrechnungen erstellen etc.?

¹⁰ Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Stellungnahme zum WEModG, Februar 2020, S. 3 f.

¹¹ Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 1

¹² BMJV: Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, 2019, Seite 67

¹³ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 56

Heute können engagierte Eigentümer auf Basis ihrer Individualrechte aktiv werden, Fristen setzen, sogar auf Ausführung der Beschlüsse klagen. Wenn das künftig entfällt und nur einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung beschließen kann, den Verwaltern auf die Finger zu schauen und sie zur Beschlussumsetzung etc. zu zwingen, **wird die WEG-Verwaltung in gravierend vielen Fällen noch schleppender und unzureichender funktionieren als bisher.**

- **Deutscher Anwaltverein:** „Insgesamt werden durch die Neuregelungen den Wohnungseigentümern in erheblichem Maße Rechte entzogen.“¹⁴
- **Deutscher Anwaltverein:** „Die Wohnungseigentümer werden in weiten Bereichen ein Wohnungseigentum vorfinden, das sich von dem, was sie bisher hatten, deutlich unterscheidet. Der Einzelne wird stark geschwächt, mit Leichtigkeit überstimmt, und muss daher viel mehr aufpassen. Ob eine dahingehende gesetzliche Änderung bei den Wohnungseigentümern als die am meisten betroffenen Personen auf Verständnis oder sogar Zustimmung stoßen wird, kann kaum angenommen werden. Denn der damit verbundene individuelle Rechtsverlust und das deutlich gestiegene finanzielle Risiko werden kaum erklärbar sein.“¹⁵
- **Deutscher Richterbund:** „Insbesondere erscheint es sinnvoll, bestimmte Grundpflichten des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft **und den einzelnen Eigentümern klar zu regeln.**“¹⁶

5. Überarbeitung der Vorschriften zu baulichen Veränderungen

Insgesamt sind die §§ 20, 21 WEG-E zu prüfen und nachzubessern:

- Erhöhung des Quorums für bauliche Veränderungen, deren Kosten alle Eigentümer zu tragen haben, auf die einfache Mehrheit **und die Hälfte aller Miteigentumsanteile**
- Pflicht, über bauliche Veränderungen namentlich abzustimmen,
- Klärung, inwiefern unsoziales, strategisches Abstimmungsverhalten vermieden werden kann (u.a. geheime Abstimmung),
- Klärung, inwiefern eine Kostenverteilung von der nach Miteigentumsanteilen abweichen darf (Verbot willkürlicher Verteilung etc.),
- Nichtigkeit von fehlerhaften Kostenverteilungsbeschlüssen,
- Eintragungspflicht für Beschlüsse über abweichende Kosten- und Nutzenverteilungen bei baulichen Maßnahmen im Grundbuch.
- Klärung, wie die zunehmende Unübersichtlichkeit der Folgekosten vermieden werden kann.

¹⁴ Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 11

¹⁵ Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 4 f.

¹⁶ Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 15

Wenngleich WiE die Erleichterung für die Gebäudemodernisierung und die Abschaffung der zu komplizierten doppelten Mehrheit begrüßt, ist die Neureglung zu den baulichen Veränderungen in den §§ 20, 21 WEG-E noch nicht ausgereift und würde zu Schieflagen und **gravierenden neuen Problem** führen. Die Herabsetzung des Quorums auf die einfache Mehrheit kann dafür sorgen, dass finanzschwächere Einzeleigentümer gegenüber Investoren das Nachsehen haben, wenn nicht Korrektive eingeführt werden, um auch diesen Eigentümern den Erhalt ihrer Wohnung zu ermöglichen. Die Kopplung an die Kostentragung fördert u.a. ein strategisches, unsoziales Abstimmungsverhalten und ist z.B. für energetische Sanierungen kontraproduktiv – siehe Ausführungen ab Seite 22 und im Besonderen Teil ab Seite 59.

Wie sollen die WEGs den Überblick behalten, wer welche Bereiche des – modernisierten - Gemeinschaftseigentums nutzen darf und wer welche (Folge-)Kosten zu tragen hat? Problematisch wird das z.B. bei E-Ladestationen, einem Aufzug, Fenstern, Spielgeräte im Garten u.v.m. Die Kostenverteilung muss auch in der Jahresabrechnung erscheinen. Schon jetzt sind die Kostenverteilungsschlüssel in Jahresabrechnungen fehlerträchtig, neue Streitquellen würden hier geschaffen. Wie sollen sich Käufer, die später in die WEG eintreten, über ihre Kostenpflichten und Nutzungsrechte hinsichtlich einzelner Bereiche des Gemeinschaftseigentums informieren? Eine Eintragung solcher Kostenbeschlüsse im Grundbuch soll nicht notwendig sein. Wird die Wohnung verkauft oder vererbt, kann der sogenannte Rechtsnachfolger nicht aus dem Grundbuch entnehmen, dass er mit entsprechenden Kosten belastet ist.

WiE hält die Neuregelung bei den baulichen Veränderungen und insbesondere den Interessensausgleich über die Kostenverteilung insgesamt für nicht genügend durchdacht. Hier muss unbedingt noch nachgebessert werden!

- **Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat:** *„Gravierende und grundlegende Bedenken hat der Senat gegen die geplante Neureglung der baulichen Veränderungen in den §§ 20, 21 WEG-E, und er rät von einer Umsetzung der Vorschläge dringend ab. Die geplante Absenkung der Anforderungen an die Beschlussfassung unter Differenzierung auf der Kostenseite schafft erhebliches Konfliktpotential und lässt elementare Anforderungen des Verbraucherschutzes außer Acht. Die Regelungen sind streitanfällig und werden dazu führen, dass noch weniger Modernisierungen erfolgen als bislang. (...) [Der Senat schlägt] vor, das Quorum für Modernisierungsmaßnahmen abzusenken, indem künftig die einfache Mehrheit der Anwesenden und die Hälfte aller Miteigentumsanteile erforderlich ist.“*¹⁷
- **Deutscher Anwaltverein:** *„Grundlegende Sanierungen mit der Anpassung an den Stand des dann Üblichen finden bei Gebäuden nach 30-40 Jahren statt, also dann, wenn diese Käufer jedenfalls Rentner, womöglich hochbetagt sind und vielfach Schwierigkeiten haben werden, eine Finanzierung für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zu bekommen. Werden solche Maßnahmen nicht durch ein von der WEG selbst aufzunehmendes Darlehen sondern über Sonderumlagen finanziert, müssen die*

¹⁷ Bundesgerichtshof, V. Zivilsenat, Stellungnahme zum WEModG, Februar 2020, S. 5 ff.

Eigentümer, die keine Finanzierung bekommen, mit einer Zwangsversteigerung ihres Eigentums durch die WEG rechnen.“¹⁸

- **Deutscher Richterbund:** *„Zugleich würden Eigentumswohnungen erheblich attraktiver für Investoren, die mit einfacher Mehrheit in einer WEG Luxussanierungen beschließen und entsprechende Wertsteigerungen realisieren könnten. Dies würde wiederum die Preisspirale in den deutschen Großstädten noch weiter erhöhen, in denen der Erwerb von Wohnungseigentum für Durchschnittsverdiener ohnehin bereits schwierig geworden ist. So könnte letztlich die Möglichkeit, bauliche Veränderungen von gemeinschaftlichem Eigentum mit bloßer Mehrheit zu beschließen, den ursprünglichen Zweck des Wohnungseigentumsgesetzes, breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb eines „Eigenheims“ zu ermöglichen (Ziffer A. der Vorlage des Referentenentwurfs), konterkarieren.“¹⁹*
- **Deutscher Richterbund:** *„Die Regelungssystematik des § 21 Abs. 3 Satz 1 WEG-E führt dazu, dass Eigentümern in Zukunft geraten werden müsste, zur Vermeidung von Kostentragungsrisiken bei Abstimmungen über bauliche Veränderungen, die nicht von einzelnen Eigentümern (...) verlangt werden, nicht mit „ja“ zu stimmen oder gar nicht erst an der Versammlung teilzunehmen. Dies dürfte nicht Sinn und Zweck der Vorschrift sein.“²⁰*

6. Pflicht zur mittel- und langfristigen Erhaltungsplanung

Erforderlich ist eine **Konkretisierung der Erhaltungsrücklage**: Pflicht zur Bildung, angemessene Höhe, Anlage auf separatem Bankkonto (§ 19 oder § 18 WEG-E). Eingeführt werden muss für Verwalter zudem eine jährliche Begehungspflicht inkl. Dokumentation sowie Pflicht zur Aufstellung eines konkreten, objektbezogenen, mittel- und langfristigen **Instandhaltungsplans nebst Finanzierungsplan** (§ 27 Abs. 1 WEG-E).

Um Sanierungsstaus in WEGs zu beheben, reicht die Herabsetzung des Quorums für bauliche Veränderungen ohnehin nicht aus. Nach Untersuchungen von WiE – gefördert durch das BMJV²¹ – fehlt es in den WEGs an Sachverstand für die Umsetzung komplexer Projekte und an ausgereiften, langfristigen Plänen mit Finanzierungskonzepten. Gerade wenn es, wie im Wohnungseigentum, viele (unterschiedlich situierte) Entscheider gibt, können Bauprojekte nur auf Basis einer soliden Planung gelingen. Dennoch verpasst die Reform die Chance, die Erhaltungsrücklage zu konkretisieren und den Verwaltern eine Erhaltungs- und Finanzierungsplanung vorzuschreiben.

¹⁸ Deutscher Anwaltverein, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 16 f.

¹⁹ Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 19

²⁰ Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 21

²¹ Instandsetzen, modernisieren, sanieren: Wie hält Ihre WEG das Gebäude in Schuss? Bundesweite Umfrage und Auswertung von Wohnen im Eigentum, gefördert durch das BMJV, 2017

7. Konkretisierung der Vorgaben für die Jahresabrechnung

WiE fordert eine Konkretisierung der notwendigen **Bestandteile der Jahresabrechnung** und der **genauen Art und Weise** der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Eingeführt werden muss auch eine Pflicht für die Verwalter, eine fehlerhafte Jahresabrechnung innerhalb einer kurzen Frist zu **korrigieren**. (§ 28 Abs. 2 WEG-E). Der Vermögensbericht darf nicht nur nachrichtlichen Charakter haben, sondern muss Teil der Jahresabrechnung sein und vom Verwaltungsbeirat geprüft werden. Wünschenswert wäre aus Verbraucherschutzgründen eine **Musterabrechnung** im Anhang zum WEG oder einer Verordnung.

Zu wenige gesetzlichen Vorgaben sind die Hauptursache dafür, dass intransparente, fehlerhafte Jahresabrechnungen eines der größten Praxisprobleme für die Wohnungseigentümer und für die Verwalter sind. Das WEMoG würde aber daran nichts ändern. Es lässt weiterhin ungeklärt, wie eine Jahresabrechnung konkret auszusehen hat. WiE fordert, die Chance der Reform zu nutzen, um die notwendigen Bestandteile der Jahresabrechnung und die genaue Art und Weise der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung konkret vorzugeben – inklusive der wichtigen Praxisfrage, ob perioden- und verursachungsgerechte Abgrenzungen bei Abrechnungen über Heizkosten, Wasser, Versicherungen etc. möglich sein sollen oder nicht. Es stellt sich zudem die Frage, welche inhaltliche Qualität und welchen Informations- und Nutzwert Vermögensberichte in der Praxis haben werden, die nur nachrichtlichen Charakter haben sollen, die vom Beirat nicht zu prüfen sind, nicht Bestandteil der Jahresabrechnung sein sollen und auch nicht angefochten werden können.

Mit der Vorgabe einer Muster-Abrechnung – erstellt vom BMJV in Zusammenarbeit mit den Verbänden - ließe sich die Qualität der Jahresabrechnungen deutlich erhöhen, die Zahl der Beschlussanfechtungen reduzieren und ihre Vergleichbarkeit wäre gewährleistet.

- **Deutscher Richterbund:** „Der Wortlaut von § 28 Abs. 2 S. 2 WEG-E könnte so verstanden werden, dass es der Angabe der Entwicklung der Konten in der Jahresabrechnung nunmehr nicht mehr bedürfte. Diese erscheinen als Mindestinhalt der Jahresabrechnung aber zwingend erforderlich. Auch hierzu wäre eine Klarstellung des Gesetzeswortlauts oder der Begründung wünschenswert, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.“²²

²² Deutscher Richterbund, Stellungnahme WEModG, Februar 2020, S. 26

B) Ausführliche, überarbeitete Stellungnahme zum Gesetzentwurf

Allgemeiner Teil:

Die wichtigsten Änderungen, kommentiert aus Sicht von WiE

Systemwechsel in der WEG-Verwaltung: Machtverhältnisse geraten in deutliche Schieflage

Bisher steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der **Gesamtheit der Wohnungseigentümer** zu. Zur Verbesserung ihrer Handlungsfähigkeit wurden bei der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2007 lediglich bestimmte Kompetenzen und Pflichten an den Verband, also an das abstrakte Rechtsgebilde der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlagert. So ist der **Verband** heute Vertragspartner gegenüber Dritten, Träger des Verwaltungsvermögens, Inhaber der WEG-Bankkonten und nimmt bestimmte gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten wahr.

Eine Übertragung weitergehender Rechte der Wohnungseigentümer an den Verband hatte der Gesetzgeber 2007 u.a. wegen der „Gefährdung des Wohnungseigentums als echtem Eigentum“ noch abgelehnt.²³ Jetzt jedoch geht der Entwurf des WEMoG diesen Weg radikal weiter: Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums soll künftig in Gänze der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband)** zugewiesen werden.

Die aus Sicht von WiE negativen Folgen wären eine tiefgreifende Umgestaltung der Haftungsverhältnisse innerhalb der WEG zu Ungunsten der Wohnungseigentümer und eine Beschneidung statt Ausweitung der Individualrechte der Wohnungseigentümer. Nicht nachvollziehbar und nicht akzeptierbar soll hinzukommen, dass zwar die Entscheidungsbefugnisse und die Vertretungsmacht der Verwalter deutlich erweitert werden, aber kein starkes Kontrollorgan vorgesehen ist.

Verband als Träger der gesamten Verwaltung

Tatsächlich kritisiert auch WiE seit langem, dass nach geltendem Recht oft unklar ist, ob der Verband oder die Gesamtheit der Wohnungseigentümer berechtigt bzw. verpflichtet sind. Der vorgeschlagene Systemwechsel würde zwar klare Rechtsbeziehungen bringen und wäre insofern vorteilhaft, doch er würde in der Praxis zu gravierenden neuen Risiken und Nachteilen für die Wohnungseigentümer führen.

²³ Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, März 2006, Bundestag-Drucksache 16/887, S. 61 f

Tiefgreifende Umgestaltung der Haftungsverhältnisse zu Lasten der Eigentümer

Eine direkte Konsequenz des Systemwechsels in der WEG-Verwaltung wäre eine **tiefgreifende Umgestaltung der Haftungsverhältnisse** innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.²⁴ Diese Folge wird im Gesetzentwurf nicht einmal thematisiert.

Verursachen Miteigentümer, Verwalter oder Handwerker Schäden am Gemeinschaftseigentum, die sich auf das Sondereigentum von Wohnungseigentümern auswirken, würden sich deren Ersatzansprüche künftig nur gegen den Verband richten können und nicht mehr direkt gegen den/die Schädiger/in. Der Verband müsste dann den Schadensersatz leisten. Wie befürchtet, dass durch diese „einfache“ Regelung und Einführung einer solchen „**Garantiehaf-**tung“ die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) weit häufiger zahlen würde, beim eigentlichen Schädiger aber kein Regress genommen würde bzw. werden könnte (mehr dazu siehe Seite 53).

Dem Verband bleibt nur die Schadensersatzklage mit ungewissem Ausgang

Ob, unter welchen Voraussetzungen und wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihrerseits, nach einer Inanspruchnahme durch die Geschädigten, bei den eigentlichen Verursachern Regress nehmen könnte, ist zweifelhaft (siehe Seite 40). Verklagen einzelne Wohnungseigentümer den Verband, tragen sie aufgrund ihrer Mitgliedschaft in der WEG die Prozesskosten der WEG im Rahmen ihres Miteigentumsanteils (MEA). Haben sie einen Schaden in ihrem Sondereigentum und erhalten Ersatz von der WEG, müssen sie somit auch dann, wenn sie den Prozess gewinnen, ihren Anteil an den Schadenskosten der WEG mittragen.

Zu erwarten steht damit auch, dass die neue Haftungszuordnung zu einer **Erhöhung des Hausgeldes und der Wohnkosten** für Eigentümer wie direkt oder indirekt für Mieter führen würde.

Die Individualrechte der einzelnen Eigentümer werden beschnitten

Infolge der Systemänderung würden zudem Individualrechte beschnitten, z.B. das Recht der einzelnen Wohnungseigentümer gegen die Verwalter auf Durchführung gefasster Beschlüsse oder Aufstellung der Jahresabrechnung. Auch diese Rechte sollen allein dem Verband zugeordnet werden.

Die Wohnungseigentümer sind die Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums, tragen finanziell zum WEG-Vermögen mit bei und haften im Innenverhältnis. Somit sind sie auch die **natürliche Kontrollinstanz der WEG**, in erster Linie gegenüber dem Verwalter als dem Ausführungsorgan der WEG. Von daher ist es nicht nachvollziehbar und hinnehmbar, dass laut Entwurf des WEMoG ein „Direktanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den

²⁴ Vgl. BGH, 08.06.2018, Az. V ZR 125/17, S. 19, zu diesem gesamten Absatz und der „Garantiehaf-

Verwalter in diesem System weder sinnvoll noch notwendig ist.“²⁵ Gemäß dem Bericht der Bund-Länder-AG war immerhin noch zu erwarten, dass bestimmte Individualrechte und damit Direktansprüche im Falle eines Systemwechsels den Wohnungseigentümern zugestanden werden sollen.²⁶

Ein **Abbau der Individualrechte**, sprich Direktansprüche, ist schon gar **nicht akzeptabel**, wenn gleichzeitig die Befugnisse und die Vertretungsmacht der Verwalter gestärkt werden sollen (siehe unten). Zu vermuten ist, dass mit dieser Beschneidung die Verwaltereffizienz gestärkt werden soll. Ist dies der Fall, würden alle engagierten Wohnungseigentümer unter den Generalverdacht gestellt, ihre Rechte ohne Notwendigkeit ausüben zu wollen oder gar Querulanten zu sein. Engagierte Eigentümer hindern die Verwalter aber nicht an ihrer Arbeit – im Gegenteil: Nach Erfahrung von WiE treiben gerade diese in den WEGs die gewünschten Veränderungen voran. Denn was passiert, wenn Verwalter Beschlüsse nicht oder nur schleppend umsetzen, keine Hausbegehungen durchführen, die Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend planen etc.? Heute können engagierte Eigentümer dann auf Basis ihrer Individualrechte gegen den Verwalter aktiv werden, Fristen setzen, auf Ausführung der Beschlüsse klagen. Wenn das künftig entfällt und nur einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung beschließen muss, den Verwaltern auf die Finger zu schauen und sie zur Beschlussumsetzung etc. zu zwingen, **wird die WEG-Verwaltung in gravierend vielen Fällen noch schleppender und unzureichender funktionieren als bisher.**

Beispiele für fehlende Individualrechte bzw. Direktansprüche im WEG-E

Den Wohnungseigentümern sollen Rechte nur noch gegen den Verband zustehen. Das heißt, sie würden nicht direkt gegen eine/n Verwalter/in vorgehen können, wenn diese/r

- Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verweigert,
- falsche Jahresabrechnungen trotz Feststellung der Fehler nicht korrigiert,
- den Vermögensbericht, der neu eingeführt werden soll, nicht vorlegt,
- Beschlüsse der Eigentümerversammlung nicht oder falsch umsetzt,
- einen Schaden verursacht, der sich auf das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum auswirkt.

Wohnungseigentümer könnten auch nicht mehr selbst gegen Dritte (Handwerker) vorgehen, die ihr Sondereigentum beschädigen, oder gegen Miteigentümer, die das gemeinschaftliche Eigentum beeinträchtigen, sich z.B. nicht an die Hausordnung halten.

Haben Wohnungseigentümer keinen Direktanspruch mehr gegen Verantwortliche, Schädiger oder Störer, sondern müssen sie immer erst die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) in Anspruch nehmen, dann führt dies zu enormen Zeitverzögerungen, überlastet die jährliche Eigentümerversammlung und beeinträchtigt das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander sowie die Atmosphäre in den WEGs.

²⁵ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 62

²⁶ BMJV und Bay. Staatsministerium der Justiz, Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, August 2019, S. 48: „Bei der Umsetzung dieses Konzepts wird zu prüfen sein, welche Rechte nach dem WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet werden sollen und welche Rechte als Minderheitenrechte bei den einzelnen Wohnungseigentümern verbleiben sollen.“

Instrumente zum Krisenmanagement in den WEGs nur in geringem Umfang vorhanden

Mit einer Stärkung des Verbandes würde automatisch eine Erweiterung des Pflichtenkataloges des Verwalters erfolgen. Gleichwohl soll kein starkes Kontrollorgan implementiert werden. Als ein Instrument zur Bewältigung von Krisensituationen soll eingeführt werden, dass Verwalter erleichtert abberufen werden können (§ 26 Abs. 1 WEG-E), also eine Abberufung demnach nicht mehr nur auf einen wichtigen Grund beschränkt werden kann. Diese Neuregelung wird von WiE ausdrücklich begrüßt. Außerdem soll es möglich sein, dass Wohnungseigentümer über eine Vertretung des Verbandes gegenüber dem Verwalter beschließen können – allerdings für Ausnahmesituationen, z.B. wenn Verwalter aufgrund eines Interessenskonflikts (z.B. eines Gerichtsverfahrens mit der WEG) von der Vertretung ausgeschlossen sind. Das alles ist insgesamt aber viel zu wenig!

WiE-Forderung

WiE ist der Ansicht, dass mit dem vorgeschlagenen Systemwechsel in der WEG-Verwaltung **die Machtverhältnisse in Wohnungseigentümergeinschaften in eine zu deutliche Schiefelage zugunsten der Verwalter geraten** (siehe Schaubild, Anlage 1). WiE lehnt den Systemwechsel daher ab. Sollte er dennoch kommen, muss zwingend wenigstens ein **starkes Kontrollgremium** etabliert werden und es sind die **Individualrechte** der Eigentümer zu sichern. Darüber hinaus dürfen Verwalter auf keinen Fall zu einer Art von GmbH-Geschäftsführern „aufsteigen“, siehe folgender Abschnitt.

Verwalterstärkung ist nicht notwendig und geht zu Lasten der Eigentümer²⁷

WiE stellt sich vehement dem Ansinnen entgegen, Entscheidungsrechte der Gesamtheit der Wohnungseigentümer (Willensbildungsorgan!) über das absolut notwendige Maß hinaus auf die externen Verwalter (Ausführungsorgan!) zu verlagern. In einer umfangreichen bundesweiten Umfrage zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes²⁸ hatten sich 94 % der 3.500 teilnehmenden Wohnungseigentümer (Mitglieder wie Nichtmitglieder von WiE) dagegen ausgesprochen, dass Verwalter in größerem Umfang als bisher ohne Beschluss handeln dürfen. Das ist ein eindeutiges, klares Votum.

Erweiterung der Verwalterbefugnisse im Innenverhältnis: Eingriff in die Eigentümerrechte

Entgegen der o.g. Eigentümerposition haben Verwalter nach dem Entwurf des WEMoG künftig u.a. **„die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“**. Gemäß Begründung soll dabei der Maßstab stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage sein. Je nach Größe

²⁷ siehe § 9b und § 27 WEG-E

²⁸ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

der Anlage kann dazu „auch die Erledigung von Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen“ gehören. Diese Regelung entspricht nicht dem selbst-gesteckten Ziel: „Das Streitpotenzial in der Gemeinschaft soll reduziert werden, indem streit-trächtige Vorschriften klarer gefasst werden“²⁹. Denn es wird eine Generalklausel mit unbestimmtem Rechtsbegriff und unklarer Grenzziehung eingeführt – **mit hohem Potenzial für Streit** zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltern.

Neben der Tatsache, dass auch hiermit **in die Eigentümerrechte eingegriffen** wird, konterkariert dieser Ansatz das Prinzip der Verantwortlichkeit der Eigentümer. Eigentum verpflichtet und Eigentum garantiert Rechte: Das eine funktioniert ohne das andere nicht. Nur wenn die Wohnungseigentümer das Bestimmungsrecht über ihr Eigentum behalten, übernehmen sie weiterhin Verantwortung bzw. dürfen sie dazu in die Pflicht genommen werden.

Verwaltungseffizienz wird hier gleichgesetzt mit **Verwaltereffizienz** – was nicht synonym gedacht und verwendet werden darf. Können Verwalter unkontrollierter und eigenständiger arbeiten, wird das höchstens zu mehr Effizienz hinsichtlich ihres eigenen Arbeitsaufwands führen, keineswegs aber automatisch zu einer sachgerechteren, wirtschaftlichen WEG-Verwaltung gemäß den Interessen der Eigentümer. Mehr dazu siehe Seite 79.

Gesetzlich erlaubte Beschränkung der Verwalterbefugnisse ist „falsch herum“ konstruiert

Eigentümer sollen nach dem neuen § 27 Abs. 2 WEG-E das Recht erhalten, die Befugnisse der Verwalter einzuschränken. Diese Beschränkung ist „**falsch herum**“ konstruiert. Im Interesse und zum Schutz der Wohnungseigentümer wäre es, wenn die Eigentümer über die **Ausweitung eng begrenzter** Verwalteraufgaben und Befugnisse entscheiden können. § 27 Abs. 2 WEG-E wird nicht greifen. Denn:

- Viele WEGs haben **nicht die Durchsetzungsfähigkeit und die Marktmacht**, den Verwaltern Beschränkungen aufzuerlegen.
- Viele der eingesetzten Verträge kommen von den Verwalterverbänden. Welcher Verwalterverband wird die gesetzlich möglichen Rechte der Verwalter in seinem Muster-Vertrag beschränken?
- Wohnungseigentümer müssten nun hingehen und ihrerseits vorausschauend eine Auflistung der Verwaltertätigkeiten zusammenstellen, die sie einschränken wollen oder für riskant halten. Dies ist fehleranfällig, kompliziert und in vielen WEGs nicht leistbar.

WiE-Forderung

Der gesetzliche Regelfall müsste der eines Verwalters mit **geringen, katalogisierten Basisbefugnissen** sein, die die Wohnungseigentümer per Beschluss und/oder im Verwaltervertrag ausweiten können – durch konkrete Vorgaben dazu, welche Angelegenheiten bis zu welcher Kostengrößenordnung ihr/e Verwalter/in ohne Beschluss allein entscheiden darf. Dies ist bereits häufige Praxis.

²⁹ BMVJ, Anschreiben vom 13.1.2020 zum Referentenentwurf WEModG, S. 3

Zur Vermeidung unterjähriger Eigentümerversammlungen könnten dringende Angelegenheiten per **Umlaufbeschluss** entschieden werden, wenn der Gesetzgeber hierfür Mehrheitsbeschlüsse zulässt. Das wäre jedenfalls sachgerechter, als die Verwalter entscheiden zu lassen.

Es stellt sich auch die Frage, ob viele Verwalter diese Kompetenzerweiterung für angemessen halten und hinsichtlich ihrer Qualifikation und Erfahrungen in der Praxis überhaupt umsetzen können. Bereits aufgrund des erweiterten Pflichtenkreises der Verwalter als Organ des Verbands treten sie in eine höhere Verantwortung und Haftung, die hier noch einmal vergrößert werden soll. Zwar werden sie einen Regress durch den Verband nur im Extremfall fürchten müssen, aber sie müssten in Bezug auf den Verwaltervertrag und ihre Honorierung Unsicherheiten hinnehmen, insbesondere wegen der Öffnungsklausel in § 27 Abs. 2 WEG-E. (Mehr dazu siehe Seite 78)

Unbeschränkte Vertretungsmacht der Verwalter im Außenverhältnis ist ein „No-Go“

WiE lehnt die unbeschränkte Vertretungsmacht im Außenverhältnis, vorgesehen in § 9b Abs. 1 WEG-E, kategorisch ab. Dies ist ein „No-Go“. Damit sollen externe Dienstleister, die andere wirtschaftliche Interessen als die Eigentümer haben, unbeschränkt berechtigt werden, für diese zu handeln. Verwalter könnten **langfristige Verträge oder Kredite abschließen und Aufträge vergeben, unabhängig davon, ob sie dazu per Beschluss ermächtigt wurden**. Diese Verträge wären für die WEG immer bindend.

Nach Ansicht von WiE gibt es keine zwingenden Gründe, warum eine Stärkung der Verwalter zu mehr Effizienz und Wirtschaftlichkeit bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentum beitragen würde. Dagegen können viele Gründe gegen diese unbeschränkte Vertretungsmacht aufgeführt werden:

- Den Verwaltern soll **kein starkes Kontrollgremium** verpflichtend zur Seite gestellt werden.
- Wohnungseigentümer sollen **keinen Direktanspruch gegen die Verwalter** erhalten und ihre Kontrollrechte sollen auf ein Mindestmaß (Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, Informationsrecht auf einen jährlichen Vermögensbericht) beschränkt bleiben.
- Die Wohnungseigentümer werden noch deutlich **weniger Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit** der Maßnahmen und Verträge haben als bisher. Sie werden sie nur erschwert prüfen können. Es droht dann, dass das Hausgeld schleichend teurer wird.
- Für die Eigentümer würde es zunehmend schwierig, einen entstandenen **Schaden zu bemerken**, zu beweisen und den Ersatz einzufordern.
- Der (Um-)Weg zum **Schadensersatz ist zeitaufwendig und kostenintensiv**, sollten Wohnungseigentümer dennoch Fehler oder Unregelmäßigkeiten bemerken, siehe Seite 40.
- Generell besteht eine branchenübergreifende Korruptionsgefahr insbesondere bei Auftragsvergaben und bei Vertragsabschlüssen. Das sind die Bereiche, die den Verwaltern hier unbeschränkt überlassen werden sollen. Auch **Veruntreuungen** werden erleichtert

bzw. ihre Aufdeckung erschwert.³⁰ Mit der Stärkung der Verwalterstellung würden unbedacht Strukturen legalisiert werden, die der Vetternwirtschaft und Korruption Tür und Tor öffnen.

Der in der Begründung für diese Verwalterstärkung angeführte erforderliche „verbesserte Schutz des Rechtsverkehrs“, nach dem den Geschäftspartnern der WEG die Rechtssicherheit gegeben wird, dass Verwalter immer vertretungsberechtigt sind und damit der Auftrag dahingehend rechtsverbindlich ist, ist nach den Erfahrungen von WiE kein Praxisproblem. Weder zweifeln Dritte die Bevollmächtigungen der Verwalter in der Regel an, noch ist dadurch der Rechtsverkehr mit WEGs behindert. (Mehr dazu ab Seite 39)

WiE-Forderung

Die Außenvollmacht nach § 9b Abs. 1 WEG-E ist zu streichen, mindestens aber deutlich einzuschränken, etwa durch Ausnahme bestimmter Rechtsgeschäfte wie z.B. Dauerschuldverhältnisse (langfristige Verträge), Kreditaufnahmen und Weiteres. Damit die WEGs weitergehende individuelle Beschränkungen festlegen könnten, bietet sich ein Online-Register an (siehe Besonderer Teil, Seite 38.) Die Außerdem fordert WiE **Maßnahmen zur Korruptionsprävention** wie Transparenz- und Kontrollvorgaben sowie **Individualrechte** zur Motivierung der Eigentümer, sich für das Gemeinschaftseigentum zu interessieren und zu engagieren.

Verwaltungsbeirat wird kein als Kontrollgremium der Wohnungseigentümer

So radikal der Systemwechsel und die Stärkung der Stellung des Verwalters im Gesetzentwurf erfolgt, so **zaghaf und inkonsequent wird die Rolle des Verwaltungsbeirats definiert** und trotzdem behauptet, dass der Entwurf „eine Stärkung des Verwaltungsbeirates als wichtigem Kontrollorgan vorsieht.“³¹ Dies wird tatsächlich nirgendwo gesetzlich festgeschrieben. Lediglich eine Flexibilisierung der Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder soll eingeführt werden, eine langjährige Forderung von WiE, und die Haftung ehrenamtlich tätiger Beiräte soll auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden – eine akzeptable Festlegung.

Darüber hinaus bleibt die Stellung des Beirats unklar und wird eher abgewertet. Auch soll es weiterhin heißen: „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter ...“ (§ 29 Abs. 2 WEG-E). Weder die Rechte des Verwaltungsbeirats noch seine Aufgaben werden konkretisiert und erweitert, denn das „könnte zum anderen auch zu einer Überlastung des Verwaltungsbeirats mit der Konsequenz führen, interessierte Wohnungseigentümer von einer Mitgliedschaft im Beirat abzuschrecken.“³² Auch den neu eingeführten Vermögensbericht soll der Beirat nicht überprüfen.

³⁰ In Bonn wurden z.B. von 2010-14 drei Fälle von Veruntreuung bekannt, in einem Fall wurden 4 Mio. Euro von 80 WEGs veruntreut. Aktuell ist wieder ein Fall im Schwarzwald bekannt geworden.

³¹ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, Bundestag-Drucksache 16/887, S., S. 26

³² Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, Bundestag-Drucksache 16/887, April 2020, S. 76

Damit würde klargestellt: Lieber gar keine Prüfung als eine einfache Prüfung durch „Inaugenscheinnahme“! Gleichzeitig würde allen Beiräten und Wohnungseigentümern vermittelt,

- wie unwichtig und bedeutungslos der Beirat ist,
- dass der Verband kein Kontrollorgan benötigt und
- dass Kontrolle der Verwalter gesetzlich nicht erwünscht ist, denn auch die individuellen Kontrollrechte für die einzelnen Wohnungseigentümer werden nicht erweitert.

Den Verwaltern wird vermittelt,

- dass sie den Beirat nicht als starken Partner akzeptieren müssen.

So werden Wohnungseigentümer nicht motiviert, sich für eine solche Tätigkeit zu bewerben. (Mehr dazu auf Seite 88)

WiE-Forderung

Weitergehende Maßnahmen, die WiE seit vielen Jahren für die Verwaltungsbeiräte fordert, wurden nicht in den Gesetzentwurf integriert. Dazu gehören u.a.

- Verwaltungsbeirat als **verpflichtendes Kontrollorgan** in WEGs ab 20 Wohnungen,
- generelles, jederzeitiges **Auskunftsrecht** für den Verwaltungsbeirat gegenüber der Verwaltung und gegenüber Dritten, auch außerhalb der Eigentümerversammlung,
- **Konkretisierung der Aufgaben und Rechte – Kontrollaufgaben und Eingriffsrechte** - des Verwaltungsbeirats im Gesetz (s. Seite 87).

Der Ansatz, das Amt durch eine Verringerung der Anforderungen attraktiv machen zu wollen, ist falsch. Ausweg für den Fall, dass sich keine Wohnungseigentümer finden, die sich in den SOLL-Beirat wählen lassen:

- Einführung des Rechts, **Externe in den Verwaltungsbeirat** zu wählen (z.B. Kinder/Verwandte von hochbetagten Eigentümern etc.; in Ausnahmefällen auch gegen Entgelt, dann aber ohne Haftungsreduzierung).

WEGs brauchen keine Unterstützer der Verwalter, sondern auf jeden Fall und unabhängig vom Systemwechsel ein starkes Kontrollorgan!

Beseitigung von Hürden für Aus- und Umbauten: Mittel gegen die gemutmaße „Versteinerung“³³?

Weitreichende Erleichterungen für bauliche Veränderungen

Die geplanten Erleichterungen für bauliche Veränderungen sind insgesamt weitreichend und – neben dem Systemwechsel in der WEG-Verwaltung, der Verwalterstärkung und der Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums für Eigentümerversammlungen – eine der bedeutendsten Änderungen im Entwurf für ein neues Wohnungseigentumsgesetz. WiE erkennt den Regelungsbedarf an, damit vereinfacht Beschlüsse zur Modernisierung und für andere

³³ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, Bundestag-Drucksache 16/887,, S. 25: Mit Hilfe der Vereinfachung des Rechts der baulichen Maßnahmen und der Kostenverteilung „wird verhindert, dass Wohnungseigentumsanlagen auf dem baulichen Zustand ihrer Errichtung ‚versteinern‘.“

bauliche Veränderungen gefasst werden können. Auch sind Duldungsansprüche dringend geboten. Dies vorangestellt, schlägt WiE noch Optimierungen vor.

Unklare Veränderungssperren und Grenzziehungen, ab wann bauliche Veränderungen nicht mehr mit einfacher Mehrheit beschlossen werden dürfen

Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums sollen nur dann **nicht** mit einfacher Mehrheit, d.h. gar nicht, beschlossen werden dürfen, wenn sie die Wohnanlage „**grundlegend umgestalten**“ oder „einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen **unbillig benachteiligen**“ (§ 20 Abs. 4 WEG-E). Dadurch soll die Sanierung gefördert werden (bei Amortisation und Anpassung an Art, Alter und Lage vergleichbarer Anlagen auf Kosten aller, ansonsten auf Kosten der Bauwilligen), was WiE grundsätzlich begrüßt.

Die Begründung stellt klar, dass **gerichtlich nur im Einzelfall** festgestellt werden könne, ob eine bauliche Veränderung die Anlage grundlegend umgestaltet, und dass eine grundlegende Umgestaltung nur im **Ausnahmefall** anzunehmen sein soll. Eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage oder des optischen Gesamteindrucks soll keine grundlegende Änderung mehr sein. Das heißt, **es werden weitreichende Folgen an den unbestimmten Rechtsbegriff „grundlegend umgestalten“ geknüpft**, zugleich aber **in der Begründung keine denkbaren Anwendungsfälle dargelegt**. Somit bleibt unklar, was gemeint sein könnte. Inwieweit die Rechtsprechung diese Veränderungssperre angemessen auslegen kann, darf in Frage gestellt werden (Mehr dazu auf Seite 63).

Beschlüsse über bauliche Maßnahmen nur anfechtbar, nicht nichtig

Beschlüsse über bauliche Maßnahmen, die in einer Eigentümerversammlung gefasst werden, sollen **nur anfechtbar und nicht nichtig** sein – auch dann, wenn die Wohnanlage grundlegend umgestaltet bzw. ein Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt wird. Das schafft **Rechtssicherheit** für die Bauwilligen: Wird einem Eigentümer z.B. der Bau eines Dachwintergartens genehmigt, muss dieser nicht wegen Nichtigkeit des Beschlusses zurückgebaut werden, wenn sich nach Jahren herausstellt, dass die Rechtsprechung die Maßnahme doch als „grundlegende Umgestaltung“ wertet. Insofern setzt das WEMoG die bereits bestehende Situation der grundlegenden Beschlusskompetenz der Gemeinschaft über bauliche Veränderungen fort.

Aber: Mit Blick auf extreme bauliche Veränderungen ist es hier als kritisch anzusehen, dass künftig jede Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der anwesenden und vertretenden Stimmen beschlussfähig sein soll. WiE fordert: Fehlerhafte Beschlüsse müssen weiterhin nichtig sein. Außerdem müssen **höhere Anforderungen an die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung** gestellt werden, d.h. wie bisher sollen die erschienenen und vertretenen Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Ansonsten besteht die zu große Gefahr, dass einzelne Eigentümer eine (nicht anwesende und vertretene) große Mehrheit von Eigentümern mit gravierenden Veränderungen und Kosten belasten. Dies dürfte auch sozial- und wohnungspolitisch nicht gewollt sein. Beide

Stellschrauben – Beschlussfähigkeit und Quoren – gleichzeitig so extrem wie im WEMoG vorgeschlagen zu lockern, geht trotz des Korrektivs der Kostentragung zu weit.

Keine Bestandsgarantie mehr - Gemeinschaftseigentum soll verändert werden können

In Kauf genommen wird, dass einzelne Eigentümer unterhalb der Grenzen von § 20 Abs. 4 WEG-E nicht mehr verhindern können, dass das Gemeinschaftseigentum verändert wird. Dieser Eingriff in das Eigentumsrecht des/der Wohnungseigentümer/in ist wegen des Interesses der Mehrheit an der Veränderung zu rechtfertigen, so der Gesetzentwurf. Deutlich hervor tritt an dieser Stelle die **Besonderheit des Wohnungseigentums**, das auch Gemeinschaftseigentum mit anderen und die Unterwerfung unter Mehrheitsentscheidungen enthält. Diese Tatsache ist vielen Eigentümern noch immer nicht genügend bewusst. Hierüber muss nach Ansicht von WiE viel breiter aufgeklärt werden, am besten im Rahmen der notariellen Eigentumsübertragung.

Die Kosten haben alle zu tragen, wenn ...

Vor dem gleichen Hintergrund kann WiE akzeptieren, dass die **Kosten einschließlich Folgekosten** einer von der WEG aktiv beschlossenen baulichen Veränderung von allen Eigentümern zu tragen sind, wenn die Maßnahmen solchen in vergleichbaren Anlagen entsprechen oder sich wirtschaftlich amortisieren (siehe § 21 Abs. 2 WEG-E). Zu kritisieren ist, dass bei der Anpassung der Vergleichsmaßstab zu auslegungsbedürftig ist.

Fehlerhafte Kostenbeschlüsse müssen zum Schutz der Wohnungseigentümer nichtig sein

Kostenbeschlüsse, die nach den neuen Regeln nicht korrekt sind, müssen **nichtig** und nicht nur anfechtbar sein. Ansonsten käme es zu einer gravierenden Benachteiligung derjenigen Eigentümer, die z.B. wegen zu später Protokollversendung nicht vor Ablauf der Anfechtungsfrist von ihrer Kostenlast erfahren oder aus anderen Gründen sich nicht direkt wehren können (Mehr dazu siehe Seite 68). Auch dies ist eine Regelung mit sozial- und wohnungspolitischer Relevanz, um finanziell schwache Eigentümer – im schlimmsten Fall – vor dem Verlust ihrer Wohnung zu bewahren. Denn wenn solche Beschlüsse nur anfechtbar sind und dann unabhängig vom Inhalt bestandskräftig werden, könnten Investoren das nutzen, um eine „**Aufkaufstrategie**“ zu entwickeln, nach der systematisch fehlerhafte Kostenbeschlüsse gegen wehrlose Eigentümer gefasst werden.

Kostenregelung fördert ein strategisches, unsoziales Abstimmungsverhalten

WiE sieht eine Regelungslücke, die zum Missbrauch anregt und geschlossen werden muss. Werden Maßnahmen beschlossen, deren Kosten nicht auf alle Eigentümer verteilt werden können, kann das zu strategischem, unsozialem Abstimmungsverhalten führen: Ein Eigentümer wartet ab, ob sich für die auch von ihm gewünschte Maßnahmen genügend Ja-Sager für

eine einfache Mehrheit finden. Dann enthält er sich oder sagt Nein in dem Wissen, dass er die Nutzung auch ohne Kosten bekommt. Denn hierzu heißt es in der Begründung zu § 21 WEG-E: Kann sich ein Wohnungseigentümer der Nutzung nicht entziehen, darf er nicht allein deshalb zur Kostentragung verpflichtet werden (Fallbeispiel dazu siehe Seite 67).

Zudem gilt: Derzeit wissen die Eigentümer vor der Abstimmung, wie viel sie später zahlen müssen. Diese Kostensicherheit würde aufgehoben, wenn nur noch die zahlen, die der Maßnahme zustimmen. Denn wenn erst nach der Abstimmung feststeht, wie viele der Maßnahme zustimmen, können die mit Ja stimmenden Wohnungseigentümer – je nach dem Abstimmungsergebnis – plötzlich mit höheren Kosten konfrontiert werden. Es entstehen erhebliche neue Kostenrisiken für die Eigentümer mit der Folge, dass viele Eigentümer sich nicht mehr an wichtigen Baumaßnahmen beteiligen werden.

Neuregelung hinsichtlich energetischer Sanierungen eher kontraproduktiv

Mit diesen Beschlussregelungen sollen auch **energetische Sanierungen** befördert werden. Dies ist ein in der Koalitionsvereinbarung der Bundesregierung ausdrücklich aufgeführtes Ziel. Ohne die Möglichkeit, die Kosten auf alle umlegen zu können, wird aber kein solcher Sanierungsbeschluss erfolgen. Also müssten die Maßnahmen entweder eine „Anpassung“ an vergleichbare Anlagen sein oder sich amortisieren (§ 21 Abs. 2 WEG-E):

- Wenn sich eine Wohnanlage in einer Siedlung mit unsanierten 70er Jahre Bauten befindet, wären Maßnahmen der energetischen Sanierung keine „Anpassung“.
- Die zweite Bedingung ist schwierig zu erfüllen, weil der Kostenspareffekt einer energetischen Sanierung teils schwierig zu berechnen ist. Auch wenn laut Begründung eine wirtschaftliche Amortisation im Einzelfall länger als 10 Jahre dauern darf, bleibt es letztendlich der Rechtsprechung überlassen, für verschiedene Maßnahmen den Zeitraum der Amortisation zu bestimmen. Dieser Unsicherheitsfaktor wird viele Wohnungseigentümer von ihrer Zustimmung abhalten.

WiE-Forderung

Insgesamt sind die §§ 20, 21 WEG-E zu prüfen und nachzubessern:

- Erhöhung des Quorums für bauliche Veränderungen, deren Kosten alle Eigentümer zu tragen haben, auf die einfache Mehrheit **und die Hälfte aller Miteigentumsanteile**
- Pflicht, über bauliche Veränderungen namentlich abzustimmen,
- Klärung, inwiefern unsoziales, strategisches Abstimmungsverhalten vermieden werden kann (u.a. geheime Abstimmung),
- Klärung, inwiefern eine Kostenverteilung von der nach Miteigentumsanteilen abweichen darf (Verbot willkürlicher Verteilung etc.),
- Nichtigkeit von fehlerhaften Kostenverteilungsbeschlüssen,
- Eintragungspflicht für Beschlüsse über abweichende Kosten- und Nutzenverteilungen bei baulichen Maßnahmen im Grundbuch.

- Klärung, wie die zunehmende Unübersichtlichkeit der Folgekosten vermieden werden kann.

Fehlende Regelungen zur Förderung der Gebäudesanierung und des Klimaschutzes

Unabhängig der Bewertung des § 21 Abs. 2 WEG-E würde allein die Herabsetzung der Beschlussquoren nicht ausreichen, um die Gebäudesanierung voranzubringen. Hier werden die Chancen der Reform nicht genutzt.

- In § 19 WEG-E muss die Pflicht zur Aufstellung eines mittel- und langfristigen **Instandhaltungsplans inklusive Finanzierungsplans** aufgenommen werden.

Vorbild Niederlande?

In den Niederlanden muss jede WEG über ausreichende Mittel für die Instandhaltung und Sanierung des Gemeinschaftseigentums verfügen. Seit 2018 gilt per Gesetz eine Rücklagenbildung in Höhe von mindestens 0,5 % des „Wiederherstellungswerts“ der Wohnanlage verpflichtend. Alternativ kann die zu bildende Reserve auf der Grundlage eines Langzeitwartungsplans von mindestens 10 Jahren ermittelt werden. Nur wenn 80 % der Eigentümer zustimmen, kann auf die Einzahlung in den Reservefonds verzichtet werden. Im Bedarfsfall werden dann Sonderzahlungen fällig.³⁴

- Zwingend erforderlich sind auch **Vorgaben für Kreditaufnahmen** des Verbandes WEG. W
- Wünschenswert ist die Pflicht zur Aufstellung eines Sanierungsfahrplans bei umfangreicheren baulichen Veränderungen.

WiE-Forderung

Erforderlich ist eine **Konkretisierung der Erhaltungsrücklage**: Pflicht zur Bildung, angemessene Höhe, Anlage auf separatem Bankkonto (§ 19 oder § 18 WEG-E). Eingeführt werden muss für Verwalter zudem eine jährliche Begehungspflicht inkl. Dokumentation sowie Pflicht zur Aufstellung eines konkreten, objektbezogenen, mittel- und langfristigen **Instandhaltungsplans nebst Finanzierungsplan** (§ 27 Abs. 1 WEG-E).

³⁴ WiE, Von unseren Nachbarn lernen? Wohnungseigentum in den Niederlanden, Januar 2020, S. 7
(https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wohnungseigentum_in_den_niederlanden.pdf)

Mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit erforderlich

Neue freie Kostenverteilungen erfordern die Beibehaltung der bisherigen Beschluss-Sammlung

Die „frei“ zu treffenden Beschlüsse über Kosten und Nutzungen inklusive der Folgekosten bei baulichen Veränderungen sowie bezüglich der Verteilung der allgemeinen Verwaltungskosten werden aufgrund der neuen gesetzlichen Öffnungsklauseln künftig quantitativ stark zunehmen. Beschlüsse müssen deshalb so dokumentiert werden, dass sie sowohl von den Rechtsnachfolgern als auch den Eigentümern und den Verwaltern jederzeit einsehbar sind und nachgeschlagen werden können. Freie Kostenverteilungen und unübersichtliche Folgekosten werden die Fehleranfälligkeit von Kostenverteilungsschlüsseln in den Jahresabrechnungen noch erhöhen.

WiE-Forderung:

Die Beschlussammlung soll, anders als vorgeschlagen, unverändert bzw. optimiert bestehen bleiben, vgl. § 24 Abs. 7+8 WEG. (Mehr dazu auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.**)

Jahresabrechnung – die geplante „Vereinfachung“ schafft keine ausreichende Transparenz und Rechtssicherheit

Unübersichtliche, fehlerhafte Jahresabrechnungen sind **eines der größten Praxisprobleme** für die Eigentümer. Eine Ursache dafür sind die zu geringen Vorgaben im derzeitigen WEG. Die Ausgestaltung wurde und wird der Rechtsprechung überlassen, die wechselnde Positionen vertritt. Dem selbst gesetzten Ziel, die Vorgaben klarer zu fassen, wird der Gesetzentwurf nicht gerecht, auch nicht hinsichtlich des neuen Vermögensberichts. Es stellt sich die Frage, welche inhaltliche Qualität von Vermögensberichten zu erwarten ist, die nur nachrichtlichen Charakter haben sollen, die vom Beirat nicht zu prüfen sind, nicht Bestandteil der Jahresabrechnung sein sollen und auch nicht angefochten werden können.

Wohnungseigentümer müssen Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Vermögensberichte erhalten, die sie als Laien überprüfen und nachvollziehen können. Wenn dafür keine konkreten Vorgaben ins WEG aufgenommen werden können, dann plädiert WiE für eine **Muster-Abrechnung** in einer separaten Verordnung. Denn es hat sich über die Jahre gezeigt, dass weder der freie Markt noch die Rechtsprechung in der Lage sind, zu erreichen, dass Jahresabrechnungen transparent, übersichtlich und nachvollziehbar gestaltet werden (Mehr dazu auf Seite 84).

WiE-Forderung

Notwendig ist eine Konkretisierung der notwendigen **Bestandteile der Jahresabrechnung** und der **genauen Art und Weise** der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Eingeführt werden muss auch eine Pflicht für die Verwalter, eine fehlerhafte Jahresabrechnung innerhalb einer

kurzen Frist zu **korrigieren**. (§ 28 Abs. 2 WEG-E). Der Vermögensbericht darf nicht nur nachrichtlichen Charakter haben, sondern muss Teil der Jahresabrechnung sein und vom Verwaltungsbeirat geprüft werden. Wünschenswert wäre aus Verbraucherschutzgründen eine **Musterabrechnung** im Anhang zum WEG oder einer Verordnung.

Besonderer Teil: WiE-Stellungnahme zu Artikel 1 WEMoG – Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes

Zu Nummer 3 (§ 1 Absatz 5) – Begriffsbestimmungen

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach der Begriffsbestimmung sollen gemeinschaftliches Eigentum sein: das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. In der aktuellen Fassung heißt es noch „Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes“.

Begründung

Die Begriffsbestimmung des „gemeinschaftlichen Eigentum“ wird im Hinblick auf die Änderung in § 3 WEG-E angepasst. Die Sondereigentumsfähigkeit soll auf Stellplätze und Teile des Grundstücks erstreckt werden. Das Grundstück wäre dann nicht mehr, wie bisher, zwingend vollständig Gemeinschaftseigentum. Teile, Anlagen und Einrichtungen werden zur sprachlichen Straffung nicht mehr genannt. Eine inhaltliche Änderung soll damit nicht einhergehen.

WiE-Stellungnahme

Die Anpassung ist im Hinblick auf die Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit nach § 3 WEG-E erforderlich. Dagegen bestehen keine Bedenken.

Zu Nummer 5 (§ 3) – Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

Zu Buchstabe a (Absatz 1), Doppelbuchstabe bb (Satz 2)

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach § 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E sollen Stellplätze als Räume im Sinne des Satz 1 gelten.

Begründung

Nicht mehr nur Garagenstellplätze, sondern alle Arten von Stellplätzen sollen durch Vereinbarung zu Sondereigentum erklärt werden können. Diese wären dann nicht mehr an das Wohnungs- oder Teileigentum gebunden. Die Erweiterung auf alle Stellplätze sei aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung von Stellplätzen, auch solchen im Freien, gerechtfertigt.

WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt grundsätzlich, dass Stellplätze sondereigentumsfähig sein sollen. Eigentümer, die ihre Stellplätze nicht (mehr) benötigen, können diese dann problemlos veräußern. Allerdings sieht WiE eine Gefahr der Neuregelung: Verkaufen Wohnungseigentümer ihre Stellplätze, „vermehrten“ sich in der Regel die Stimmrechte, denn es treten neue Eigentümer in die Gemeinschaft ein. Wird eine größere Anzahl von Stellplätzen veräußert, können **Stimmenmehrheiten von Stellplatzeigentümern** entstehen, die kein Interesse daran haben, Erhaltungsmaßnahmen am Gebäude zu beschließen und finanziell mitzutragen. Die Folge wären erhebliche Probleme in solchen WEGs, z.B. Sanierungsstaus.

WiE-Forderung

Nach Ansicht von WiE muss § 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E dahingehend ergänzt werden, dass ab einer bestimmten Anzahl von Stimmrechten, die auf Stellplätze entfallen, für diese zwingend eine **Untergemeinschaft** zu bilden ist. Die Untergemeinschaft müsste hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten nur für die Stellplätze zuständig sein, sodass die ihr zugehörigen Eigentümer über Maßnahmen am Gebäude gar nicht mitzuentcheiden hätten und nicht mitzahlen müssten.

Exkurs: Untergemeinschaften

Bereits in diesem Zusammenhang zeigt sich die grundsätzliche Notwendigkeit, dass Untergemeinschaften gesetzlich geregelt werden, wie WiE es seit langem fordert. Bisher werden Untergemeinschaften nur über Gemeinschaftsordnungen etabliert, was den Bauträgern einen großen Spielraum bei der Ausgestaltung verschafft.³⁵ Folge dieser Regelungsfreiheit ist jedoch **erhebliche Rechtsunsicherheit**. Verstoßen Regelungen in der Gemeinschaftsordnung gegen zwingendes WEG-Recht, sind sie nichtig. Wann das der Fall ist, darf aber nicht der – uneinheitlichen – Rechtsprechung überlassen bleiben. Im Gesetz zu regeln sind Untergemeinschaften u.a. hinsichtlich folgender Fragen: Zulässigkeit gesonderter Verwalterbestellung, Erhaltungsrücklagen und Eigentümerversammlungen, Entscheidungszuständigkeiten, Haftung im Innen- und im Außenverhältnis.

WiE-Forderung:

Ergänzung von § 10 WEG durch einen Absatz zur **Regelung von Untergemeinschaften**.

³⁵ WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 33 f. (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf)

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Vorschlag Gesetzentwurf

Sondereigentum soll auch auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt werden können, also auf Freiflächen. Voraussetzung soll sein, dass die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume jedenfalls „wirtschaftlich die Hauptsache bleiben“.

Begründung

Die derzeitige Vorgehensweise, an Freiflächen, z.B. Terrassen und Gartenflächen, Sondernutzungsrechte zu begründen, sei streitanfällig. Denn für Sondernutzungsrechte existieren keine gesetzlichen Regelungen. Statt solche Regelungen zu schaffen, sollen Rechtsunsicherheiten durch die Einführung der Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen behoben werden. Die Begründung von alleinigem Sondereigentum an außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks soll aber, außer bei Stellplätzen (§ 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E), nicht ermöglicht werden. Voraussetzung soll daher sein, dass die Räume wirtschaftlich die Hauptsache des Sondereigentums sind.

WiE-Stellungnahme

WiE befürwortet, dass Freiflächen zusammen mit der Wohnung zum Sondereigentum gehören sollen. Eigentümern ist bisher schwer zu vermitteln, weshalb z.B. ihr Gartenanteil nicht in ihrem Eigentum steht, sondern im Gemeinschaftseigentum. Die Differenzierung zwischen Sondereigentum und Sondernutzungsrecht ist für sie oft nicht nachvollziehbar. Auch die unterschiedlichen rechtlichen Auswirkungen der beiden Rechtsformen, beispielsweise hinsichtlich Kostenregelungen, sind schwer verständlich und konflikträchtig. Durch die Erstreckung der Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen wird somit für klare Verhältnisse gesorgt.

WiE-Forderung

Auch wenn es künftig nur noch wenig Bedarf für das Konstrukt Sondernutzungsrecht gegeben würde, fehlt nach Ansicht von WiE eine klare gesetzliche Regelung zur Kostentragung bei Sondernutzungsrechten.

Zu Nummer 6 (§ 5) – Gegenstand und Inhalt Sondereigentum

Zu Buchstabe b (Absatz 2)

Vorschlag Gesetzentwurf

§ 5 Abs. 2 WEG-E wird um die Wörter „oder Teile des Grundstücks“ ergänzt.

Begründung

§ 5 Abs. 2 WEG-E regelt, welche Teile des Gebäudes, welche Anlagen und welche Einrichtungen kein Sondereigentum sein können, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum befindlichen Räume befinden. Auf Grund der Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen (§ 3 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 WEG-E) sei eine Klarstellung erforderlich, dass dies auch für diese Teile des Grundstücks gilt.

WiE-Stellungnahme

Die Ergänzung ist erforderlich und konsequent.

Wünschenswert und aus Sicht von WiE dringend erforderlich ist allerdings zudem eine Klarstellung in § 5 WEG, welche Gebäudeteile, technischen Anlagen und sonstigen Einrichtungen und welche Teile des Grundstücks zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören. Denn die sehr allgemeine **Zuordnung von Gebäudebestandteilen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum** im Gesetz gibt immer wieder Anlass zu Konflikten (siehe folgende Beispiele). Dabei wird auch die Schnittstellenproblematik den Gerichten überlassen. Die Rechtsprechung stützt ihre Betrachtungsweise auf die unklare Vorschrift des § 5 und nimmt eine formalistische Abgrenzung vor, die weder funktional noch wirtschaftlich sinnvoll ist.

Beispiele: Bisherige formalistische Abgrenzung schafft Probleme

Wärmeversorgung: Zur Wärmeversorgung gehören in der Regel die einheitliche Zentralheizung, das Leitungsrohrnetz und die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen. Die BGH-Rechtsprechung ordnet die Heizkörper grundsätzlich dem Sondereigentum zu³⁶, die Heizungsanlage dem Gemeinschaftseigentum³⁷. Das Heizungs-Rohr-Netz wird teilweise dem Gemeinschaftseigentum (bis zur ersten Absperrvorrichtung im räumlichen Bereich des Sondereigentums) und teilweise dem Sondereigentum zugeordnet.³⁸

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 wenig sinnvoll, einige Bestandteile dem Gemeinschaftseigentum und andere dem Sondereigentum zuzuweisen. Beschließt die Eigentümergemeinschaft die Instandsetzung und Modernisierung der Heizungsanlage im Keller, hat sie per Beschluss keinen Einfluss darauf, welche Heizkörper Sondereigentümer in ihrer Wohnung verwenden. Das führt dazu, dass der mit der energetischen Modernisierung erfolgte Energieeinspareffekt (der von der Gemeinschaft teilweise teuer erkaufte wird) mangels passender Endgeräte gar nicht erreicht werden kann. Die einzelnen Sondereigentümer zur Umrüstung zu bringen, ist umständlich und rechtlich kaum durchsetzbar.

³⁶ BGH, 08.07.2011, Az. V ZR 176/10

³⁷ BGH, 02.02.1979, Az. V ZR 14/77; BGH, 03.11.1989, Az. V ZR 143/87

³⁸ BGH, 26.10.2012, Az. V ZR 57/12

Versorgungsleitungen: Auch diese werden nach der Rechtsprechung unterschiedlich zugeordnet. Im Bereich der Steigleitungen sind sie Gemeinschaftseigentum, im Bereich der Abzweige ebenfalls, bis sie auf die erste Absperrmöglichkeit im Sondereigentum treffen.³⁹ Danach sind sie Sondereigentum. Will die Gemeinschaft ihr Leitungssystem instandsetzen, hat sie hierfür eine Beschlusskompetenz nur bis zur ersten Absperrung im Sondereigentum. Den Sondereigentümern bleibt es überlassen, den Rest der Leitung instandzusetzen – oder auch nicht, was sich dann negativ auf das Gemeinschaftsleitungssystem auswirken kann. Es ist äußerst umständlich, Sondereigentümer auch bezüglich „ihrer“ Leitungsteile zu verpflichten; eine Beschlusskompetenz der WEG besteht hierzu nicht. Bei Abwasserrohren ist die Rechtslage völlig unklar, da es hierzu noch keine Rechtsprechung gibt und naturgemäß keine „Absperrvorrichtung im Sondereigentum“ vorhanden ist. Grundsätzlich bedarf es einer einheitlichen Betrachtung des gesamten Leitungsnetzes.

WiE-Forderung

Zur Klärung der Zuständigkeit und Kostentragung aus Gründen der Rechtsklarheit schlägt WiE einen **Katalog in einer Verordnung** vor, welcher die zwingenden Bestandteile des Gemeinschaftseigentums aufzählt. Hierbei sollte – mehr als bei der jetzigen Regelung – der Funktionszusammenhang der einzelnen Bauteile und Anlagenteile berücksichtigt werden.

Zu Nummer 8 (§ 8) – Teilung durch den Eigentümer

Zu Buchstabe c (Absatz 3)

Vorschlag Gesetzentwurf

Definiert wird, ab wann ein Erwerber anstelle des teilenden Eigentümers zur Ausübung und Wahrnehmung der Rechte und Pflichten nach dem WEG berechtigt und verpflichtet ist. Voraussetzungen sollen sein:

- *Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer,*
- *Vormerkung dieses Anspruchs im Grundbuch und*
- *Übergabe des Besitzes an den Räumen im Sondereigentum.*

Begründung

§ 8 Absatz 3 WEG-E soll an die Stelle des durch die Rechtsprechung geschaffenen Instituts des „werdenden Wohnungseigentümers“ treten (ergänzt um das zusätzliche Erfordernis der Anlegung der Wohnungsgrundbücher, weil nach § 9a Abs. 1 Satz 2 WEG-E ab dann die Gemeinschaft bestehen soll). Die Vorschrift gelte nur für den erstmaligen Erwerb von Wohnungseigentum vom teilenden Eigentümer – ohne zeitliche Grenze. Es spiele demnach keine Rolle, wie viel Zeit seit Anlegung der Wohnungsgrundbücher oder dem Eigentumserwerb anderer Erwerber vergehe. Auch insoweit werde sich an die Rechtsprechung zum „werdenden Woh-

³⁹ BGH, 26.10.2012, Az. V ZR 57/12

nungseigentümer“ angelehnt. Im Innenverhältnis gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) trete der Erwerber anstelle des teilenden Eigentümers. Er sei zur Ausübung von dessen Rechten und zur Wahrnehmung von dessen Pflichten nach den Vorschriften des WEG berechtigt und verpflichtet.

WiE-Stellungnahme

WiE stimmt diesem Vorschlag zu und begrüßt, dass mehr Rechtssicherheit durch die vorgeschlagene Kodifizierung der Rechtsprechung eintreten wird. Allerdings besteht aus Sicht von WiE Ergänzungsbedarf wegen zwei gravierender Probleme in der „Begründungsphase“:

- Die Zwangsversteigerung ist in vielen (wenn nicht den meisten) Fällen das einzig adäquate Zwangsvollstreckungsmittel der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, um nicht gezahlte Hausgeldbeiträge beizutreiben. Solange es an der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch noch fehlt, kann aber das **Zwangsversteigerungsverfahren** nicht durchgeführt werden. Da sich die Phase der Eintragung sämtlicher Erwerber oft über mehrere Jahre hinzieht, kann somit durch Hausgeldrückstände der „werdenden Wohnungseigentümer“ eine empfindliche Liquiditätslücke bei der WEG entstehen.
- Darüber hinaus ist problematisch, dass der Aufteiler oft noch lange Zeit der **Mehrheitseigentümer** in der WEG ist. Solange kann er seine Stimmenmehrheit dazu nutzen, Beschlüsse allein in seinem Interesse durchzusetzen oder zu verhindern. Beispiel: Bauträger können derzeit die Bildung von ausreichend hohen Instandhaltungsrücklagen verhindern, an denen sie als Veräußerer kein Interesse haben. Die sogenannte Majorisierungs-Rechtsprechung hilft nicht effizient weiter, da Eigentümer beweisen müssen, dass ein Aufteiler/Bauträger seine Stimmenmehrheit rechtsmissbräuchlich ausübt.⁴⁰ Dies ist in der Regel schwierig und erfordert eine Anfechtungsklage.

WiE-Forderung

- Die Regelungslücke für Zwangsversteigerungsverfahren muss durch eine Gleichstellung der „werdenden Eigentümer“ (= Erwerber nach § 8 Abs. 3 WEG-E) mit den bereits eingetragenen Eigentümern geschlossen werden, entweder durch eine ergänzende Regelung im WEG oder im Zwangsversteigerungsgesetz.
- Ein **Majorisierungsverbot mit Stimmrechtskappung** ist einzufügen:
„Wenn 2/3 der Erwerber die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 3 WEG-E erfüllen und der Bauträger/Veräußerer der Wohnungen noch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist, sind seine Stimmrechte auf 40 % der in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Stimmrechte begrenzt.“

⁴⁰ Vgl. Niedenfür, WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht, 12. Auflage, Bonn 2017 § 25 RN 47, mit Verweis auf BGH, 19.09.2002, Az. V ZB 30/02 sowie weitere Zitatstellen

Zu Nummer 10 (§§ 9a und 9b) – Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Vertretung

Zu § 9a Absatz 1 Satz 2

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll, auch im Falle der Teilung nach § 8 WEG-E, bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als „Ein-Personen-Gemeinschaft“ entstehen. Ab diesem Zeitpunkt sollen die Vorschriften des WEG in vollem Umfang anwendbar sein. Sondervorschriften für den Zeitraum, in dem nur der aufteilende Eigentümer Mitglied der Gemeinschaft ist, sind nicht geplant.

Begründung

Nach derzeitiger Gesetzeslage sei eine Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in der Begründungsphase schwierig. Ab wann die WEG bestehe, löse die Rechtsprechung zwar durch das Konzept der „werdenden WEG“: ab Eintritt des ersten „werdenden Wohnungseigentümers“ (siehe oben). Der zeitliche Anwendungsbereich sei aber umstritten. Zudem müsse der Aufteiler zumindest Versorgungsverträge (Wasser, Energie) bereits vor dem Einzug des ersten Erwerbers abschließen, also bevor die WEG entstehe. Nach derzeitiger Rechtslage muss er diese Verträge dann später auf die Wohnungseigentümergeinschaft überleiten durch einen entsprechenden Beschluss der Eigentümerversammlung. (Unterbleibt dieser Beschluss in der Praxis, ist unklar, ob die Verträge für und gegen die WEG wirken.⁴¹) Durch die Neuregelung werde Rechtssicherheit geschaffen, da ab Anlegung der Wohnungsgrundbücher bereits eine rechts- und damit handlungsfähige WEG entstehe, die Verträge abschließen kann. Das Problem, dass Aufteiler Verträge nachträglich auf die WEG überleiten müssen, würde gelöst.

WiE-Stellungnahme

Der Vorschlag, bereits mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als „**Ein-Personen-Gemeinschaft**“ entstehen zu lassen, **wird von WiE abgelehnt**. Er lässt dem ersten Mitglied der WEG – dem Aufteiler – zu weitreichend freie Hand in der Verwaltung.

Nach Ansicht von WiE besteht zunächst die **erhebliche Gefahr** und Wahrscheinlichkeit, dass der Aufteiler Ein-Personen-Beschlüsse fasst und Verträge abschließt, die allein seinen Interessen entsprechen (Bestellung eines ihm gewogenen Verwalters, Hausmeister aus dem eigenen Firmennetzwerk etc.). Nach der derzeitigen Praxis hat der Aufteiler zumindest dann noch ein Interesse daran, dass solche notwendigen Verträge zumindest nicht offenkundig nachteilig für die WEG sind, wenn er sie später auf die WEG überleiten muss. Denn die Gemeinschaft kann dann beschließen, seine Verträge nicht zu „genehmigen“. Für abgelehnte Verträge haftet dann der Aufteiler. Nach der geplanten Neuregelung wären die Verträge des Aufteilers für die WEG aber jedenfalls bindend. Das würde selbst bei einer nicht ordnungsmäßigen Verwaltung gelten, sofern die Anfechtungsfrist abgelaufen ist. Die WEG könnte die

⁴¹ Klammerzusatz = erläuternde Ergänzung von WiE

Beschlüsse höchstens noch durch erneute Beschlüsse aufheben. Durch einen aufhebenden Beschluss wird der rechtswirksame Vertrag aber nicht beseitigt; beschlossen werden kann allenfalls die Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Zudem stellt sich die Frage, ob und welche Verbraucherschutzrechte beim Abschluss von Verträgen durch einen Aufteiler (insbesondere Bauträger) im Rahmen der „Ein-Personen-Gemeinschaft“ bestehen. Wird ein Vertrag durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) abgeschlossen, besteht der **Verbraucherstatus** nach der Rechtsprechung, sobald ein der WEG angehörender Wohnungseigentümer Verbraucher ist. Ein Bauträger ist aber kein Verbraucher. Die Begründung im Gesetzentwurf, dass die Verbrauchereigenschaft der Ein-Personen-Gemeinschaft besteht, wenn diese auf den Eintritt von Verbrauchern gerichtet ist, findet weder im Gesetz noch der Rechtsprechung eine Grundlage. Da eine Klarstellung des Verbraucherstatus im Gesetzentwurf fehlt, ist zu befürchten, dass die Neuregelung auch in dieser Hinsicht eine Schlechterstellung der WEG gegenüber den Vertragspartnern darstellen und Verbraucherschutz vermissen lassen würde.

Im „Interesse einer flexiblen Verwaltung“⁴² soll nicht einmal die **Art der Beschlüsse** beschränkt werden, die der Aufteiler als „Ein-Personen-WEG“ vornehmen darf (z.B. nur Versorgungsverträge und Einsetzen eines ersten Verwalters). Auch darüber hinaus könnte der Aufteiler somit sehr weitreichende Entscheidungen für die WEG treffen, z.B. **Kostenregelungen**.

Schließlich würde es an **Transparenz fehlen**. „Ein-Personen-Beschlüsse“ wären nach den geplanten Regelungen, sofern sie auf gesetzlichen Öffnungsklauseln beruhen, nicht im Grundbuch eintragungspflichtig. Die Dokumentation allein in Form der neuen Beschlussammlung, also in Form der Niederschriften, reicht nicht aus, um Käufer hinreichend zu informieren. Kaum ein Käufer wird überhaupt Kenntnis davon haben, dass für die Gemeinschaft, in die er eintritt, der Aufteiler bereits Beschlüsse allein fassen kann. So steht zu befürchten, dass Käufer vor ihrem Eintritt in die WEG von den „Ein-Personen-Beschlüssen“ nichts erfahren werden, an die sie dann aber gebunden sind.

Beispiel: Extremfall überraschende Sanierungen

Ein Bauträger könnte ein unsaniertes Mehrfamilienhaus aus den 70er Jahren aufteilen, womit die WEG entstünde. Noch vor Eintritt des ersten „werdenden Eigentümers“ in die WEG beschließt er, dass das Gebäude durch eine ihm nahestehende Firma in zwei Jahren energetisch saniert wird und dabei auch noch Balkone angebaut werden; der von ihm eingesetzte Verwalter schließt entsprechende Verträge bereits ab; die Kosten sollen später nach Miteigentumsanteilen auf alle Wohnungseigentümer umgelegt werden. Käufer kennen diese Beschlüsse im Zweifel nicht; bei ihrem Eintritt in die Gemeinschaft kann die Anfechtungsfrist längst abgelaufen sein – abgesehen von der Frage, ob solche Beschlüsse überhaupt anfechtbar wären. Der Sanierungspflicht könnten die neuen Eigentümer sich dann nicht mehr entziehen.

⁴² Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 43

WiE-Fazit: Tatsächlich würde durch die Neuregelung also **nur die Stellung des Aufteilers/Bauträgers verbessert**. Die Stellung der Gemeinschaft würde wesentlich verschlechtert. Wesensgehalt von Beschlüssen ist zudem, dass zunächst ein Meinungsaustausch stattfindet, der zu einer entsprechenden Beschlussfassung mit einer Mehrheit der Stimmen führt. Dies wird durch „Ein-Personen-Beschlüsse“ ad absurdum geführt.

WiE-Forderung

Dem Bedürfnis nach wirksamen Verträgen, vor allem Versorgungsverträgen, kann anders als durch die Einführung der „Ein-Personen-Gemeinschaft“ begegnet werden. Zugleich sind Regelungen einzuführen, um die WEG vor für sie nachteiligen Verträgen zu schützen:

- **Pflicht zur Beschlussfassung:** In der ersten Eigentümerversammlung nach der Begründung von Wohnungseigentum soll zwingend über das Ja oder Nein einer Überleitung von ggf. noch nicht für die WEG geltenden (Versorgungs-)Verträgen Beschluss zu fassen sein, die der Aufteiler abgeschlossen hat. Damit würde Rechtssicherheit geschaffen.
- **Beschränkung der Verträge (Art, Laufzeit):** Bis 2/3 der Wohnungsrechte übertragen sind, sollen der Aufteiler bzw. die (werdende) WEG nur Versorgungs- und Wartungsverträge sowie den Verwaltervertrag abschließen dürfen. Die Laufzeit der Verträge soll nicht länger als ein Jahr betragen dürfen.
- **Klarstellung, der Verbrauchereigenschaft** einer Ein-Personen-Gemeinschaft, wenn diese auf den Eintritt von Verbrauchern gerichtet ist.

Sollte auf die Einführung einer „Ein-Personen-Gemeinschaft“ nicht verzichtet werden, so ist neben den oben genannten Maßnahmen, Weiteres zu fordern:

- Die **Anfechtungsfrist** von „Ein-Personen-Beschlüssen“ ist bis zum Erreichen eines bestimmten Quorums (werdender) Eigentümer zu hemmen.
- Der Aufteiler/Bauträger muss zudem verpflichtet werden, schon seine „Ein-Personen-Beschlüsse“ zu **dokumentieren**, Käufer vor dem Abschluss des Kaufvertrags über alle Beschlüsse in Kenntnis zu setzen und sie bis zu ihrem Eintritt in die WEG laufend in Kenntnis zu halten.

Zu § 9a Absatz 2

Vorschlag Gesetzentwurf

§ 9a Abs. 2 soll an die Stelle des geltenden § 10 Absatz 6 Satz 3 treten. Die Gemeinschaft soll alle aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie alle Rechte der Wohnungseigentümer, die aus „dem Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum fließen“ ausüben. Zudem soll die Gemeinschaft solche Rechte der Wohnungseigentümer ausüben, „die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern“. Gleiches soll für die Wahrnehmung der Pflichten der Wohnungseigentümer durch die Gemeinschaft gelten.

Begründung

Die bisherige, schwierige Unterscheidung zwischen geborenen und gekorenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnissen soll aufgegeben werden. Eine auf Beschluss beruhende gekorene Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) sehe der Entwurf nicht mehr vor. Die geborene Ausübungsbefugnis des Verbands werde auf diejenigen Rechte erweitert, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben, insbesondere auf Ansprüche aus § 1004 BGB wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums. Eine darüberhinausgehende Befugnis, einem Wohnungseigentümer wie bisher per Beschluss die Ausübung seiner Rechte entziehen zu können, sehe der Entwurf nicht mehr vor, da ein solcher Entzug einen gravierenden Eingriff in die grundrechtlich geschützte Privatautonomie (Art. 2 Abs. 1 GG) der Wohnungseigentümer darstelle.

WiE-Stellungnahme

Die Grenzziehung, wann es sich um „geborene“ Befugnisse handelt und wann um Ansprüche der Eigentümer, die zu „gekorenen“ Befugnissen werden können, ist derzeit unklar.⁴³ WiE begrüßt daher, dass die schwierige Differenzierung aufgegeben werden soll.

Beispiel: „Geborenes“ oder „gekorenes“ Recht des Verbands?

- Die einzelnen Eigentümer sollen bisher einen Anspruch auf Rückbau unerlaubter baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum gegen einen Miteigentümer aus § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 BGB haben; der Verband kann diesen Anspruch durch Beschluss an sich ziehen, dann handelt es sich um eine „gekorene“ Ausübungsbefugnis des Verbands.
- Hingegen soll bisher die Geltendmachung des Anspruchs gegen den Schädiger auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bzw. Beseitigung des Schadens am gemeinschaftlichen Eigentum aus §§ 823 Abs. 1, 249 BGB als gemeinschaftsbezogen allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) zustehen als „geborene“ Ausübungsbefugnis.

Diese Differenzierung ist kaum verständlich.

Kritisch zu sehen ist jedoch, dass nach dem Entwurf des WEMoG die geborenen Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnisse des Verbands **auf alle Rechte erweitert** werden sollen, die aus dem „Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum fließen“ und eine „einheitliche Rechtsverfolgung erfordern“. Dies widerspricht dem Ziel der Reform, die Rechte der Wohnungseigentümer zu stärken.⁴⁴ Würde die geborene Ausübungsbefugnis auf die Rechte aus § 1004 BGB erweitert, sind damit aber Rechtsverluste der einzelnen Wohnungseigentümer verbunden. Zudem kann dies nachteilige Folgen auch für die Gemeinschaft haben, wie das Beispiel zeigt.

⁴³ WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 35 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf)

⁴⁴ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 25

Beispiel: Rechte der einzelnen Eigentümer und des Verbands werden geschwächt

Nach jetziger Rechtslage kann ein Wohnungseigentümer, der unerlaubte Eingriffe eines anderen Wohnungseigentümers in das Gemeinschaftseigentum beobachtet, diese sofort im Wege einer einstweiligen Verfügung abwehren. Ginge das künftig nicht mehr? Tätig werden müsste dann grundsätzlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband), vertreten durch den Verwalter. Es stellt sich dann die Frage, ob der Verwalter ohne WEG-Beschluss die Befugnis haben wird, sofort den Erlass einer einstweiligen Verfügung zu beantragen. Selbst wenn das der Fall wäre, könnte allein die zeitliche Verzögerung durch den „Umweg“ über den Verwalter dazu führen, dass Fakten geschaffen würden und irreparabel in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen würde. Weiterhin müsste die WEG dann beschließen, von dem Eingreifer Schadensersatz zu verlangen. Unterbleibt dieser Beschluss, trifft der Schaden alle Eigentümer; niemand von ihnen hätte dann noch das Recht, selbst gegen Schädiger vorzugehen, weder in Bezug auf den Gesamtschaden noch in Bezug auf den eigenen Anteil.

Hatten bisher einzelne Wohnungseigentümer einen eigenen Anspruch gegen den „Störer“ aus § 15 Abs. 3 WEG i.V.m § 1004 BGB, so soll dieser Anspruch nicht mehr bestehen – was auch für die Gemeinschaft nachteilig ist, weil ein schnelles Einschreiten faktisch unmöglich würde. Ob einzelne Wohnungseigentümer künftig wenigstens im Rahmen der Notgeschäftsführung nach § 18 Abs. 3 WEG-E eine einstweilige Verfügung beantragen dürften, muss geklärt werden.

Im Abschlussbericht der Bund-Länder-AG heißt es noch: „Bei der Umsetzung dieses Konzepts wird zu prüfen sein, welche Rechte nach dem WEG künftig der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugeordnet werden sollen und welche Rechte als Minderheitenrechte bei den einzelnen Wohnungseigentümern verbleiben sollen.“⁴⁵ Nach § 9a WEG-E bleibt trotzdem unklar, welche Ausübungsbefugnisse den Eigentümern in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum verbleiben. Ein Eingriff in die grundrechtlich geschützte Privatautonomie (Art. 2 Abs. 1 GG) soll allerdings durch die geplante Änderung im Rahmen der bisherigen „gekorenen“ Ausübungsbefugnis nicht mehr möglich sein. Hier bedarf es, gerade auch im Bereich der Gewährleistungsrechte, einer Klarstellung, welche Rechte eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern und damit von der Gemeinschaft auszuüben sind und welche dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Ausübung verbleiben. Die Ausführung in der Begründung des WEMoG, dass die Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht unberührt bleibe, nach der die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Beschlussfassung bestimmte Mängelrechte ausüben kann⁴⁶, reicht nach Ansicht von WiE nicht aus.

WiE-Forderung

Es ist im Rahmen des § 9a Abs. 2 WEG-E insbesondere im Hinblick auf die Gewährleistungsrechte klarzustellen, welche Ausübungsbefugnisse bei dem einzelnen Wohnungseigentümer

⁴⁵ BMJV und Bay. Staatministerium der Justiz, Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, August 2019, S. 48

⁴⁶ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 45

verbleiben und welche als gemeinschaftsbezogen anzusehen sind. Des Weiteren sind konkrete **Individualrechte** – wie z.B. das Recht gegen „Störer“ vorzugehen, wenn Gemeinschaftseigentum betroffen ist – in den einzelnen Paragrafen zu regeln. Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich 71 % der Wohnungseigentümer für ein direktes Klagerecht gegen die Verwalter auf Schadensersatz oder Beschlussumsetzung ausgesprochen haben.⁴⁷

Zu § 9b Absatz 1

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) soll durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten werden. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, soll sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten werden. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht soll Dritten gegenüber unwirksam sein.

Begründung

Die Regelung erleichtere den Rechtsverkehr mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband). Für Vertragspartner bestehe nicht mehr die Gefahr, dass ein Verwalter nicht zum Abschluss entsprechender Verträge berechtigt sei. Dies sei auch im Interesse der Wohnungseigentümer, die über die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) dann „effizient“⁴⁸ am Rechtsverkehr teilnehmen könnten.

Auch Probleme bei einseitigen Rechtsgeschäften würden durch die unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters beseitigt. Denn nach herrschender Meinung können vom Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft vorgenommene einseitige Rechtsgeschäfte, z.B. Kündigungen von Hausmeisterverträgen, bei fehlender Vollmachtsurkunde nach § 174 S. 1 BGB zurückgewiesen werden. Für gesetzlich unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigte Organe gelte diese Einschränkung hingegen nicht.

WiE-Stellungnahme

Die Begründung, den Rechtsverkehr mit WEGs sowie einseitige Rechtsgeschäfte der Verwalter zu erleichtern, rechtfertigt keinesfalls die beabsichtigte, weitreichende Änderung. Durch die Installation eines nach außen unbeschränkt und unbeschränkbar für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) handelnden Verwalters werden **erhebliche Risiken und Gefahren für die Wohnungseigentümer** geschaffen.

- Eine solche Außenvollmacht wäre selbst dann fragwürdig, könnte man davon ausgehen, dass sich Verwalter an alle ihnen gesetzlich oder im Innenverhältnis auferlegten Be-

⁴⁷ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 15 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

⁴⁸ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, zu § 9 b Absatz 1, S. 50

schränkungen halten würden und dass sie immer ausreichend qualifiziert sind, um sachgerechte und wirtschaftliche Entscheidungen zu treffen. Die Praxis sieht oft anders aus.⁴⁹

- Eine solche Änderung würde auch einen bewussten Missbrauch der Vertretungsmacht zur Erreichung eigener wirtschaftlicher Vorteile ermöglichen. Hierdurch würden unbedacht Strukturen gefördert werden, die Vetternwirtschaft und Korruption begünstigen.

WiE ist sich der harten Bewertung dieser Aussage bewusst. Dennoch wird diese hier ausgesprochen, **da der Änderungsvorschlag nach § 9b Abs. 1 WEG-E unter allen Reformvorschlägen der kritischste ist und von WiE im Interesse der Wohnungseigentümer nachdrücklich abgelehnt wird.** Verwalter sind keine GmbH-Geschäftsführer, die sich mit „ihrem“ Unternehmen WEG identifizieren; dennoch soll ein jeder von ihnen unbeschränkte Vollmacht für die Vertretung von 10, 50 oder gar 100 und mehr WEGs bekommen! Dies ist **extrem risikohaft und unverhältnismäßig** angesichts der eher geringfügigen Probleme, mit denen die Änderung begründet wird und die WiE nicht als erhebliche Praxisprobleme bekannt sind.

Würde der/die Verwalter/in zum unbeschränkt vertretungsberechtigten Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband), ergäben sich im Einzelnen diese Folgen:

- Verwalter könnten jede Art von Verträgen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abschließen, also z.B. auch Aufträge über umfangreiche Baumaßnahmen vergeben oder langfristige Kredite aufnehmen. Ob hierfür im Innenverhältnis ein Beschluss nötig gewesen wäre, wäre unerheblich. **Alle Verträge wären für die WEG bindend** – selbst dann, wenn ein/e Verwalter/in ein vollkommen übersteuertes Angebot eines „Vetters“ für die WEG angenommen hätte oder einen Kreditbetrag widerrechtlich für eigene private Zwecke veruntreut hätte. Die WEG und somit die einzelnen Wohnungseigentümer müssten **für jedes Verwalterhandeln finanziell geradestehen**. Es ist davon auszugehen, dass sich allein deshalb das Wohnen in Eigentumswohnungen verteuern wird – für die Eigentümer und für ihre Mieter.
- Die Verteuerung ist auch deshalb anzunehmen, weil es im Zusammenspiel mit den weiteren geplanten Änderungen äußerst schwierig wäre, einen Verwalter, der seine Vertretungsmacht überschreitet oder missbraucht, in Regress zu nehmen. Denn nur der Verband soll diesen Regressanspruch haben und einklagen können. Der aber handelt über den Verwalter, welcher interessensgemäß nicht gegen sich selbst vorgehen wird; so sind mehrere, **in der Praxis oft unüberwindbare Hürden für ein Regressverfahren** zu nehmen: Eigentümersammlung einberufen oder den TOP auf die nächste vom Verwalter organisierte Versammlung bringen, Beschlussantrag für das außergerichtliche und/oder gerichtliche Vorgehen gegen den Verwalter formulieren, Mehrheitsbeschluss über die einzelnen Schritte des Vorgehens herbeiführen, Vertreter der Gemeinschaft nach § 9b Abs. 2 für die Beauftragung eines Rechtsanwalts und/oder eine Klage bestimmen, Verfahren ausführen.
- Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird dann selbst ein gerichtlich bestätigter Regressanspruch nicht helfen, wenn Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen Verwalter

⁴⁹ WiE: Verwalter verursachen hohe Schäden. Ergebnisse einer WiE-Umfrage unter Wohnungseigentümern, Februar 2019, siehe https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften_20200219.pdf

ins Leere laufen, weil diese **insolvent sind oder nur beschränkt haften**. Beides wird häufig der Fall sein, da es in dieser Berufsgruppe einerseits viele Kleinunternehmer ohne nennenswerte Kapitalausstattung gibt, andererseits auch GmbHs zum Verwalter bestellt werden können, die nur beschränkt haften.

- Bei Insolvenz würde schließlich in vielen Fällen ein **zu geringer Versicherungsschutz** für den Schaden nicht ausreichen. Die gerade eingeführte Pflicht zu einer Berufshaftpflichtversicherung für WEG-Verwalter mit Mindestversicherungssummen 500.000 Euro für jeden Versicherungsfall und 1 Million Euro für alle Versicherungsfälle eines Jahres müsste angesichts der neuen Verantwortung erweitert werden.⁵⁰

Nach Ansicht von WiE kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) bereits nach jetziger Rechtslage ausreichend am Rechtsverkehr teilnehmen. WEGs beauftragen Handwerker und schließen beispielsweise Versorgungsverträge und Versicherungsverträge ab. Eine Änderung in der vorgeschlagenen Form mit den dargestellten Risiken ist nicht notwendig.

WiE-Forderung

Die unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht für Verwalter in § 9b Abs. 1 WEG-E darf nicht eingeführt werden! Es muss gesetzlich konkretisiert werden, in welcher Weise und in welchem Umfang der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) vertritt.

Zunächst soll in einem ersten Schritt der derzeitige § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG zu den **laufenden Maßnahmen** ergänzt und konkretisiert werden, beispielsweise so:

„(...) hierunter fallen insbesondere solche Maßnahmen geringen Umfangs, die regelmäßig wiederkehrend anfallen, nur ausgetauscht werden ohne wesentliche Änderung an Material, Konstruktionsweise sowie Erscheinungsbild und einen Betrag in Höhe von 3 % der jeweils aktuellen Wirtschaftsplansumme insgesamt pro Jahr nicht übersteigen.“

Dieser Betrag könnte je nach Größe der WEG per Beschluss erhöht und auch wieder abgesenkt werden. Damit würde das tatsächliche existierende Problem behoben, dass Verwalter derzeit über Notmaßnahmen hinaus Vertretungsmacht für „die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung“ haben, aber in der Praxis, Rechtsprechung und Fachliteratur stark umstritten ist, welche Maßnahmen „laufend“ anfallen.

Will man mehr **Rechtssicherheit für WEG-Geschäftspartner** schaffen und dem (in der Praxis geringfügigen) Problem der Zurückweisung von einseitigen Rechtsgeschäften des Verwalters begegnen, wäre in einem zweiten Schritt ein WEG-Register das geeignete Mittel, das die Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwalter sowie seine Vertretungsmacht und den Verwaltungsbeirat ausweist. Der Nachweis der Vertretungsbefugnis könnte dann durch

⁵⁰ WiE: Verwalter verursachen hohe Schäden. Ergebnisse einer WiE-Umfrage unter Wohnungseigentümern, Februar 2019, siehe https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften_20200219.pdf

einen Einblick ins Register oder Registerauszug erbracht werden. Hierfür bietet sich das bereits bestehende Handelsregister als Vorbild an, das online über das gemeinsame Registerportal der Länder für jeden verfügbar ist und in dem auch Vereine, Gesellschaften oder Genossenschaften verzeichnet sind. Ein solches WEG-Register sollte über folgendem (Mindest-) Inhaltsangaben verfügen:

- Name der Wohnungseigentümergeinschaft (eventuell nebst Eigentümerliste)
- Verwalter
- Vertretungsumfang des Verwalters
- Verwaltungsbeirat
- Etwaiges Widerspruchsrecht des Verwaltungsbeirats gegen die Vertretungsbefugnis des Verwalters

In den Niederlanden gibt es ein ähnliches Register bereits für Wohnungseigentümergeinschaften.⁵¹

Sollte trotz all der genannten Nachteile an einer grundsätzlich unbeschränkten Vertretungsmacht festgehalten werden, wären mindestens **folgende Schutzregelungen** einzuführen:

Ausschluss bestimmter Rechtsgeschäfte, zum Beispiel:

- Rechtsgeschäfte, die die Veräußerung und Belastung von Grundstücken betreffen (ähnlich Prokura, § 49 Abs. 2 HGB), da derzeit nicht klar ist, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) berechtigt wäre, von ihm als Verband erworbene Grundstücke wieder zu veräußern,
- Prinzipal- und Grundlagengeschäfte mit weitreichender Bedeutung für die WEG,
- Abschluss von Kreditverträgen. (Für eine umfassende Informationspflicht sogar vor einem Beschluss über einen Kredit sprechen sich nach dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung 94 % der Wohnungseigentümer aus!⁵²)

Es wäre zudem eine **Informationspflicht** einzuführen, nach der der/die Verwalter/in die Eigentümer über Maßnahmen zu informieren hat, bevor er diese im Außenverhältnis umsetzt (einfach umzusetzen über elektronische Medien, z.B. eine WEG-Website). Damit könnte die WEG im Vorfeld handeln und bestimmte Maßnahmen noch unterbinden.

Ein **Kontrollorgan** für das Verwalterhandeln fordert WiE ohnehin auch für den Fall, dass die Außenvollmacht stark begrenzt bleibt. Bei einer grundsätzlich unbeschränkten Vertretungsmacht im Außenverhältnis muss dieses zwingend etabliert werden. Hierfür bietet sich der Verwaltungsbeirat an (siehe Seite 88), der die Tätigkeit des/der Verwalter/in für die Wohnungseigentümergeinschaft im Auge behält und einschreiten kann, um Fehlverhalten möglichst frühzeitig zu unterbinden, Schäden womöglich noch zu verhindern oder den Regressprozess zu steuern.

⁵¹ WiE, Von unseren Nachbarn lernen? Wohnungseigentum in den Niederlanden, Januar 2020, S. 3 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wohnungseigentum_in_den_niederlanden.pdf)

⁵² WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 20 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

Des Weiteren wäre es dringend erforderlich, den **Versicherungsschutz** zu erhöhen. Verwalter sollen den Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung für Sach- und Personenschäden nachweisen müssen. Die Mindestversicherungssummen der Berufshaftpflichtversicherung wären zu erhöhen.

Zwingend müsste mindestens der **Sachkundenachweis** für diese Berufsgruppe eingeführt werden, besser noch ein Ausbildungsberuf. Das allein kann aber keinesfalls als Korrektiv ausreichen, da der Qualifizierungserfolg nicht kurzfristig eintreten würde. Zudem würde damit dem vorsätzlichen Missbrauch einer unbeschränkten Außenvollmacht gar nicht begegnet werden.

Exkurs: Außenvertretung bei der Selbstverwaltung – WEG-Handlungsfähigkeit in Gefahr

Weiterhin ergäben sich **Nachteile für die Selbstverwaltung**: Nach § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG-E soll der Verband, wenn kein Verwalter bestellt wird, durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten werden. Eine Vertretung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer soll nur möglich sein, wenn sich alle Wohnungseigentümer einig sind. Hierdurch würde die bisherige Praxis ausgeschlossen werden, nach der sich selbst verwaltende WEGs **per Mehrheitsbeschluss** für die Gesamtvertretung einen internen Verwalter bzw. für einzelner Rechtsgeschäfte einen oder mehrere Wohnungseigentümer bestimmen. Das bedeutet, dass sämtliche Wohnungseigentümer nur gemeinsam für den Verband nach außen auftreten können, wenn keine Allstimmigkeit erreicht werden kann.

Dies ist **unpraktikabel**. Verwaltet sich eine Gemeinschaft mit beispielsweise sechs Eigentümern selbst, wäre für jeden noch so kleinen Vertragsabschluss die Unterschrift sämtlicher Eigentümer erforderlich, wenn keine Allstimmigkeit über einen Vertreter erreicht werden kann. Dies kann nicht Sinn und Zweck der Regelung sein, denn damit würden viele WEGs handlungsunfähig. Den Wohnungseigentümern werden hier höhere Hürden auferlegt als den externen gewerblich tätigen Verwaltern, die mit einfacher Mehrheit gewählt werden und die unbeschränkte Außenvertretung erhalten sollen.

Die sich selbst verwaltenden WEGs müssen handlungsfähig bleiben. WiE schlägt deshalb vor, eine Regelung einzuführen, nach der Wohnungseigentümer im Falle der Selbstverwaltung **mehrheitlich** darüber bestimmen können, wer ihre Interessen nach außen vertreten soll, ähnlich dem jetzigen § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG. Dieser oder diese muss mit einer entsprechenden Vollmacht ausgestattet werden können. Es ist auch nicht ersichtlich, dass dies zu mehr Unsicherheit im Rechtsverkehr führen würde. Der Bevollmächtigte kann Dienstleistern und Auftragnehmern jederzeit die Vollmacht vorlegen.

WiE-Forderung

Im Fall der **Selbstverwaltung** sollen die Eigentümer per Mehrheitsbeschluss einen/mehrere Wohnungseigentümer mit der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) insgesamt oder für bestimmte Geschäfte, also beschränkbar, bevollmächtigen können.

Zu § 9b Absatz 2

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Wohnungseigentümer sollen die Beschlusskompetenz erhalten, über eine Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) gegenüber dem Verwalter abzustimmen.

Begründung

Wenn der/die Verwalter/in im Rahmen von In-Sich-Geschäften (§ 181 BGB) oder gerichtlich nach allgemein prozessrechtlichen Grundsätzen von der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ausgeschlossen ist, soll z.B. ein Wohnungseigentümer zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ermächtigt werden können. In anderen Fällen soll, anstelle oder neben dem Verwalter, eine Vertretung durch einen Wohnungseigentümer nicht mehrheitlich beschlossen werden können.

WiE-Stellungnahme

Eine Einschränkung der Vertretungsmacht bei In-Sich-Geschäften oder gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Verband und Verwalter/in ist unabdingbar, aber nicht weitgehend genug. Insofern wird auf die Ausführungen und geforderten Einschränkungen zu § 9b Absatz 1 verwiesen.

WiE-Forderung

Die Wohnungseigentümer sollen die Beschlusskompetenz erhalten, neben dem Verwalter einen weiteren Wohnungseigentümer zur Gesamtvertretung zu bevollmächtigen.

Zu Nummer 15 (§§ 13 bis 15) – Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers, Pflichten Dritter

Vorbemerkung: Die Neuregelung der §§ 13 bis 15 ist nach der Begründung des Gesetzentwurfs dem Umstand geschuldet, dass auf Grund des neuen Konzepts die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Trägerin der Verwaltung wird und hierdurch die Rechtsbeziehung neu geregelt werden.

Zu § 13 Absatz 2

Vorschlag Gesetzentwurf

§ 13 WEG-E soll nur noch die Rechte der Wohnungseigentümer aus ihrem Sondereigentum regeln. Die Rechte, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen (jetziger § 13 Abs. 2 WEG), sollen in § 16 Abs. 1 WEG-E geregelt werden.

Durch den neu gefassten § 13 Abs. 2 WEG-E soll die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen am Sondereigentum geregelt werden, die über deren Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen: § 20 WEG-E soll gelten mit der Maßgabe, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit kein anderer Wohnungseigentümer durch die Maßnahme „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst“.

Begründung

Für bauliche Veränderungen am Sondereigentum sollen grundsätzlich die gleichen Regeln wie für bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum nach § 20 WEG-E gelten. Allerdings sollen Sondereigentümer abweichend von § 20 Abs. 3 WEG-E keinen Beschluss über eine Maßnahme benötigen, sofern diese niemanden wie beschrieben benachteiligt. Eine solche Pflicht wäre eine unangemessene Einschränkung des Sondereigentums.

WiE-Stellungnahme

Bereits bisher sind Sondereigentümer berechtigt, bauliche Veränderungen an ihrem Sondereigentum vorzunehmen, soweit durch die Maßnahme einem anderen Wohnungseigentümer nicht „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlichen Maß hinaus ein Nachteil erwächst“ (keine Änderung). Durch die Bezugnahme auf § 20 WEG-E wird darüber hinaus **Rechtsklarheit** geschaffen: Für bauliche Veränderungen am Sondereigentum sollen im Wesentlichen die gleichen Voraussetzungen gelten wie für solche am Gemeinschaftseigentum. Damit würde unter anderem auch festgeschrieben, dass Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Durchführung privilegierter Maßnahmen im Sondereigentum haben (behindertengerechter Umbau, Ladestationen, Einbruchschutz) – auch wenn diese, z.B. auf Stellplätzen, für andere sichtbar sind. Insoweit spricht nichts gegen die Neuregelung.

Zu § 14 Absatz 1 Nummer 1

Vorschlag Gesetzentwurf

§ 14 führt in Abs. 1 die Pflichten der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft auf (und in Abs. 2 gegenüber den anderen Wohnungseigentümern). Nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer nur noch gegenüber dem Verband WEG verpflichtet sein, die gesetzlichen Regelungen, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten.

Begründung

Auseinandersetzungen nach einem Verstoß gegen das Regelwerk der Gemeinschaft sollen nicht zwischen einzelnen Wohnungseigentümern geführt werden, sondern zwischen dem Verband WEG und dem Störer – zumindest solange, wie kein Wohnungseigentümer konkret, z.B. in seinem Sondereigentum, beeinträchtigt sei.

WiE-Stellungnahme

Die Neuregelung ist aus Sicht des geplanten Systems „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Trägerin der Verwaltung“ nach § 18 Abs. 1 WEG-E und der damit einhergehenden geplanten Erweiterung der Wahrnehmungs- und Ausübungsbefugnisse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch § 9a Abs. 2 WEG-E zwar konsequent. WiE hat aber gegen den Systemwechsel und die damit einhergehenden Beschränkungen der Rechte der Eigentümer **erhebliche Bedenken**, siehe u.a. Ausführungen zu §§ 9a Abs. 2 und 18 Abs. 1 WEG-E. Durch die geplante Änderung werden die bisherigen Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer gegen die sich „pflichtwidrig“ verhaltenden Wohnungseigentümer gekappt.

WiE-Forderung

Den einzelnen Wohnungseigentümern muss weiterhin zumindest gesetzlich das **Individualrecht** zustehen, Ansprüche gegen Miteigentümer im eigenen Namen geltend zu machen.

Zu § 14 Absatz 2 Nummer 1

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer gegenüber den übrigen verpflichtet sein, deren Sondereigentum nicht durch ein Verhalten zu beeinträchtigen, das den Vereinbarungen und Beschlüssen widerspricht. Fehlen solche, habe jeder Eigentümer Beeinträchtigungen zu unterlassen, aus denen einem anderen Wohnungseigentümer ein Nachteil erwächst, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

Begründung

Die Zuständigkeiten zur Abwehr von Beeinträchtigungen sollen neu zugeordnet werden: § 14 Abs. 2 WEG-E wird auf die Abwehr von Beeinträchtigungen des Sondereigentums beschränkt. Die Abwehr von Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums sei allein Aufgabe der WEG. „Materiell-rechtlich hat zwar jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch aus § 1004 BGB, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums unterbleiben“⁵³, die Ausübung dieser Ansprüche werde hier aber dem Verband WEG zugeordnet.

WiE-Stellungnahme

Den Wohnungseigentümern bleibt nach dieser Neuregelung das Recht, gegen einen Miteigentümer vorzugehen, wenn dieser ihr Sondereigentum geschädigt oder sonst wie beeinträchtigt hat. Wird das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, haben einzelne Eigentümer **keinen Anspruch mehr auf eine Abwehr von Beeinträchtigungen**. Dies ist die konsequente

⁵³ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 51

Umsetzung der Neuregelung, dass alle aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sich ergebenden Rechte dem Verband WEG zugeordnet werden. Den Wohnungseigentümern werden hiermit allerdings Individualrechte entzogen – siehe Position von WiE zu § 9a Abs. 2.

Zu § 14 Absatz 3

Vorschlag Gesetzentwurf

Ein Wohnungseigentümer, der eine Einwirkung zu dulden hat, die über das zumutbare Maß hinausgeht, soll einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen können.

Begründung

Zum Schadensersatz verpflichtet sei derjenige, zu dessen Gunsten die Duldungspflicht besteht. Dies ist im Fall des § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder im Fall des § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E ein anderer Wohnungseigentümer.

WiE-Stellungnahme

Nach dieser Regelung haben einzelne Eigentümer einen Anspruch auf einen angemessenen Ausgleich, wenn auf Sondereigentum über das zumutbare Maß „im Sinne einer Sonderopfergrenze“ hinaus eingewirkt wird. Zu ersetzen sei nicht jeder verursachte Schaden, sondern es sei nur eine angemessene Entschädigung zu leisten. Dieser Anspruch besteht nach § 14 Abs. 3 WEG-E (verschuldensunabhängig). Wohnungseigentümer werden nach dieser Regelung schlechter als bisher gestellt, da ihnen nicht mehr jeder Schaden auf Grund einer Inanspruchnahme ihres Sondereigentums ersetzt werden soll. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Der Gesetzgeber verpasst hier zudem die Chance, ein Praxisproblem zu lösen. Denn das **Haftungssystem insgesamt bleibt uneinheitlich:**

- Wird Sondereigentum eines Eigentümers **durch das Sondereigentum** eines anderen Eigentümers geschädigt, führt z.B. auslaufendes Wasser aus einer Waschmaschine der oberen Wohnung zu einem Parkettschaden in der unteren Wohnung, hat der geschädigte Eigentümer einen Schadensersatzanspruch, da das Nachbarrecht analog angewendet wird (verschuldensunabhängig).⁵⁴
- Wird Sondereigentum jedoch **durch schadhaftes Gemeinschaftseigentum** beschädigt und entsteht z.B. ein Parkettschaden in der Wohnung aufgrund undichter Fenster und dadurch eindringender Feuchtigkeit, hat der Sondereigentümer nur dann einen Schadensersatzanspruch, wenn er der Gemeinschaft ein Verschulden nachweisen kann.⁵⁵

⁵⁴ BGH, 25.10.2013, Az. V ZR 230/12

⁵⁵ BGH, 21.05.2010, Az. V ZR 10/10

WiE-Forderung

Es bedarf einer **einheitlichen verschuldensunabhängigen Haftungsregelung**. Im Interesse der einzelnen Eigentümer sollte das Nachbarrecht unmittelbar oder analog angewendet oder eine neue gesetzliche Regelung geschaffen werden.

Zu § 15 Nummer 1 und Nummer 2

Vorschlag Gesetzentwurf

Drittnutzer (z.B. Mieter) sollen nach § 15 Nr. 1 und Nr. 2 WEG-E Erhaltungsmaßnahmen des Gemeinschafts- und des Sondereigentums sowie bauliche Veränderungen zu dulden haben, wenn sie ihnen rechtzeitig, entsprechend § 555a Abs. 2 BGB, angekündigt werden. Letztere müssen spätestens drei Monate vor Beginn in Textform angekündigt werden.

Begründung:

Drittnutzer (z.B. Mieter) sollen verpflichtet werden, Maßnahmen am Gemeinschafts- und Sondereigentum zu dulden, die Erhaltungsmaßnahmen sind oder darüber hinausgehen, also bauliche Veränderungen nach § 20 WEG-E sind. Diese sollen den geltenden mietrechtlichen Vorschriften entsprechend drei Monate vor Beginn in Textform angekündigt werden. Derjenige, der die Maßnahmen durchführe, also der Verband oder der einzelne Wohnungseigentümer, müsse sie ankündigen.

Die Ankündigung soll Fälligkeitsvoraussetzung des Duldungsanspruchs sein; die Duldung soll also erst verlangt werden können, wenn sie ordnungsgemäß angekündigt worden ist. Mit dem Verweis auf die mietrechtlichen Vorschriften werde klargestellt, welchen Inhalt die Ankündigung haben müsse und dass Drittnutzer durch den Härteeinwand geschützt seien. Zudem werde klargestellt, dass die Ankündigung keine Angaben zu einer etwaigen Mieterhöhung enthalten müsse. Eine solche betreffe allein das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter; gleiches gelte für die Frage, ob der Vermieter gegenüber seinem Mieter die Pflicht zur ordnungsgemäßen Ankündigung der Baumaßnahme erfüllt habe.

WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt die Einführung einer **Duldungspflicht** von Erhaltungsmaßnahmen und Maßnahmen nach § 20 WEG-E **durch Mieter** gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gegenüber Sondereigentümern. Sie entspricht im Wesentlichen der langjährigen Forderung von WiE.⁵⁶ Die politische Forderung nach einer erhöhten Modernisierungsquote im Wohnungseigentum sowie die Umsetzung der Barrierefreiheit und Klimaschutzziele erfordern eine stärkere Mitwirkung der Mieter. Die Einführung dieser Duldungspflicht schafft Rechtsklarheit und -sicherheit für die vermietenden Eigentümer.

⁵⁶ Vgl. zuletzt: WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 43 f. (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf)

Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der 66 % der Befragten für eine **Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht** verlangt haben – ein hoher Wert, da die selbstnutzenden Eigentümer und den Umfrageteilnehmern dieses Problem gar nicht haben.⁵⁷

Zu Nummer 16 (§ 16) – Nutzungen und Kosten

Zu Buchstabe c (Absatz 2)

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach § 16 Abs. 2 S. 1 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils tragen müssen. Gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG-E sollen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen können.

Begründung

Durch § 16 Abs. 2 S. 2 WEG-E soll die Kompetenz der Wohnungseigentümer geregelt werden, abweichende Kostenverteilungen zu beschließen. Dies gelte für sämtliche Kosten mit Ausnahme der Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen, bei denen § 21 WEG-E gelten soll (vgl. § 16 Abs. 3 WEG-E). Aufgegeben werden soll die bisherige Differenzierung nach verschiedenen Kostenarten und unterschiedlichen Beschlussmehrheiten. Die Wohnungseigentümer sollen stets mit einfacher Mehrheit, über eine angemessene Kostenverteilung beschließen können. So kann, entgegen dem geltenden Recht, auch eine Kostenverteilung über den Einzelfall hinaus beschlossen werden. Lediglich die generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels soll per Mehrheitsbeschluss unzulässig sein.

Auf inhaltliche Vorgaben hinsichtlich möglicher Beschlüsse werde auf Grund der Vielgestaltigkeit von Kostenregelungen bewusst verzichtet. Insbesondere soll deshalb § 16 Abs. 4 S. 1 WEG nicht übernommen werden, der darauf abstellt, dass der Verteilungsmaßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung tragen muss. Ob ein Beschluss über eine Kostenverteilung anfechtbar ist, soll von dessen Ordnungsmäßigkeit abhängen, insbesondere davon, ob er billigem Ermessen entspricht (§ 18 Abs. 2 WEG-E). Dies setze in der Regel voraus, dass der Gebrauch und die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt werden.

⁵⁷ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 24 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt zunächst, dass die Einzelfallregelung (Beispiel siehe unten) keinen Einzug mehr in den Gesetzentwurf gefunden hat. So wird **mehr Flexibilität für die Wohnungseigentümer** geschaffen, die Kostenverteilung den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

Beispiel: Angemessene Kostenverteilung mit einfacher Mehrheit

Eine WEG will Balkone renovieren und die Kosten abweichend vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel nur auf die Eigentümer umlegen, zu deren Wohnungen die Balkone gehören. Nach aktueller Rechtslage scheidet die Variante aus, dass die WEG zunächst nur die Balkone auf der Westseite mit der abweichenden Kostenverteilung renoviert. Denn wenn in späteren Jahren die Balkone auf der Südseite in Angriff genommen werden, könnte es sein, dass dieselbe Kostenverteilung aus welchen Gründen auch immer nicht zustande kommt. Eine Gleichbehandlung der Maßnahmen hinsichtlich der Kostenverteilung wäre somit nicht gewährleistet; die „Balkonsanierung Westseite“ ist kein Einzelfall, solange es weitere Balkone gibt. Nach der Neuregelung käme es aber auf die Frage nach dem Einzelfall nicht mehr an. (Würden Jahre später für die Balkonsanierung auf der Südseite die Kosten auf alle Eigentümer umgelegt, würde das wegen des missachteten Anspruchs auf Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer anfechtbar sein.)

Kritisch sieht WiE, dass mit der Neuregelung eine **(fast) uneingeschränkte gesetzliche Öffnungsklausel** geschaffen wird. Für einzelne Kosten (z.B. einmaliger Fensteraustausch) oder bestimmte Arten von Kosten (z.B. regelmäßig wiederkehrende Müllgebühren oder unregelmäßig anfallender Austausch von Fenstern im Sondereigentum) sollen per Beschluss Kostenverteilungen möglich sein, die von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen oder gar **der Gemeinschaftsordnung abweichen**. Lediglich eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels soll unzulässig sein. Ist damit § 16 Abs. 1 Satz 2 WEG-E gemeint, also der gesetzliche Regelfall der Verteilung nach Miteigentumsanteilen? Das wird nicht näher erläutert und sollte in der Begründung geklärt werden.

Die Hürden für sogar von der Gemeinschaftsordnung oder einer anderen Vereinbarung abweichende Kostenverteilungen werden künftig sehr niedrig angesetzt:

- Der Beschluss bräuchte nur noch eine **einfache Mehrheit**.
- Zudem sollen die bisherigen Einschränkungen entfallen, nach der der **Verteilungsmaßstab** dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung tragen muss. (Verstößt eine Regelung gegen „billiges Ermessen“, wäre sie allerdings anfechtbar.)

Die Konsequenzen dieser Regelung sind erheblich. Sämtliche Vereinbarungen über Kosten könnten mit einfacher Mehrheit in Eigentümerversammlungen geändert werden. Da diese nunmehr **per se beschlussfähig** sein sollen, würden Änderungen, die nur wenige Eigentümer beschließen, zu Streitigkeiten und Anfechtungsklagen führen. Außerdem könnte ein Mehrheitseigentümer wesentlich einfacher als bisher für sich günstige Kostenverteilungsregelungen durchsetzen.

Beschlüsse, die eine Vereinbarung aufgrund einer gesetzlichen Öffnungsklauseln ändern, sollen auch ohne Grundbucheintragung gegen Sondernachfolger gelten (vgl. § 10 Abs. 3 S. 2

WEG-E). Existiert für diese Fälle nur noch eine Beschluss-Sammlung in der Form, dass die Protokolle aufzubewahren und die Kostenbeschlüsse hervorzuheben sind, kann es in nicht wenigen WEGs zu **unübersichtlichen, chaotischen Verhältnissen bzgl. der Kostenverteilungsschlüssel** kommen.

WiE-Forderung

Hinnehmbar ist die Änderung höchstens insoweit, dass der **gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel per Beschluss geändert werden kann** – unter den weiteren Voraussetzungen, dass Eigentümerversammlungen nicht per se beschlussfähig sind (siehe Seite 73) und die Beschluss-Sammlung in der bisherigen Form beibehalten wird.

Regelt jedoch die Gemeinschaftsordnung oder eine Vereinbarung eine abweichende Kostenverteilung bereits, sind aus Sicht von WiE hier **höhere Hürden** notwendig als allein ein Beschluss mit einfacher Mehrheit für eine Änderung.

Zudem sollte die Bedingung, dass eine abweichende Kostenverteilung dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen muss, weiterhin im Gesetz stehen. Dieses Kriterium stellt ein **nachvollziehbares Korrektiv** dar, denn viele Wohnungseigentümer werden nicht wissen, dass es von Gerichten im Rahmen einer Anfechtung als Verstoß gegen „billiges Ermessen“ geprüft würde.

Zu Buchstabe d (Absatz 3)

Vorschlag Gesetzentwurf

Für Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21 WEG-E.

Begründung

Es wird klargestellt, dass für bauliche Veränderungen allein § 21 WEG-E hinsichtlich der Kosten und Nutzungen gilt.

WiE-Stellungnahme

Die Regelung ist konsequent. Bedenken zu 21 WEG-E sind dort ausgeführt, siehe Seite 68.

Zu Nummer 18 (§ 18) – Verwaltung und Benutzung

Zu § 18 Absatz 1

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums soll der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen werden. Diese soll ihre Aufgaben durch ihre Organe erfüllen: „Die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit sind als Willensbildungsorgan dazu berufen, die

Verwaltungsentscheidungen zu treffen (...) soweit nicht der Verwalter selbst entscheidungsbefugt ist (...). Der Verwalter als Ausführungs- und Vertretungsorgan setzt diese Entscheidungen um (...) und wird dabei durch den Verwaltungsbeirat unterstützt (...).“⁵⁸

Begründung

Die Rolle der Gemeinschaft und deren Einbindung in die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sei nach geltendem Recht unklar. Auch der BGH vertrete wechselnde Ansichten. Für Rechtsanwender sei es oft unklar, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Gesamtheit der Wohnungseigentümer berechtigt oder verpflichtet ist.⁵⁹ Durch die Neuregelung werde Rechtssicherheit geschaffen. Rechtsbeziehungen soll es dann zum einen nur noch zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und zum anderen zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und dem Verwalter oder anderen Vertragspartnern der Gemeinschaft geben. Das System führe auch zu einer angemessenen Verteilung von Insolvenzrisiken.

WiE-Stellungnahme

Mit der vorgeschlagenen Neuordnung würde eine **tiefgreifende Umgestaltung der Haftungsverhältnisse** innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft⁶⁰ einhergehen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) würde zum alleinigen Haftungssubjekt. Ein Anspruch geschädigter Eigentümer würde dann nur noch gegen den Verband und nicht mehr gegen schädigende Miteigentümer, Verwalter oder Handwerker bestehen. Müssen bisher die geschädigten Wohnungseigentümer das Haftungsausfallrisiko (z.B. bei Zahlungsunfähigkeit der Schädiger) allein tragen, so wird es zukünftig der Verband übernehmen. Diese Verlagerung könnte einerseits zwar befürwortet werden, da die Ermittlung der Schadensverursacher und die Durchsetzung des Schadensersatzes auf den Verband verlagert wird, und die einzelnen geschädigten Wohnungseigentümer davon entlastet werden. Dieser Vorteil steht aber in keinem Verhältnis zu den neuen Risiken.⁶¹

Zu fragen ist, ob, unter welchen Voraussetzungen und wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ihrerseits, nach einer Inanspruchnahme durch die Geschädigten, bei den eigentlichen Verursachern Regress nehmen kann:

- Besonders schwierig gestaltet sich dies bei einem **Konflikt mit dem/der Verwalter/in**. Zunächst müsste diese/r ersucht werden, eine Eigentümerversammlung mit dem entsprechenden Tagesordnungspunkt einzuberufen. Wird er oder sie nicht tätig, muss der Beirat oder ein/e durch Beschluss (also bereits zuvor) ermächtigte/r Wohnungseigentümer/in die Versammlung einberufen. Das ist ein zeitaufwendiges, schwieriges Unterfangen.
- Die dann erforderliche Beschlussfassung beinhaltet eine **Ermessensentscheidung** der Eigentümer und kann aus verschiedenen Gründen zugunsten des Schadenverursachers

⁵⁸ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, zu § 18 Absatz 1 S. 56 f.

⁵⁹ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 56 unter Verweis auf: BMJV und Bay. Staatsministerium der Justiz, Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, August 2019, S. 36

⁶⁰ BGH, 08.06.2018, Az. V ZR 125/17, S. 19

⁶¹ Vgl. Ausführungen und Fallbeispiele in: WiE, Die Wohnungseigentümer wollen das „Sagen“ behalten – Stellungnahme zum angedachten Systemwechsel in der WEG-Verwaltung, Dezember 2019 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/bmjv-abschlussbericht-position_wie191126.pdf)

ausfallen⁶², also dazu führen, dass er oder sie nicht in Regress genommen wird. Denn die Wohnungseigentümergeinschaft muss zuvor bereits die Beseitigung des Schadens und der Folgeschäden finanzieren, den Verursacher ermitteln (ggf. mit Sachverständigen) und dann noch das Gerichtskostenrisiko abwägen und tragen. Angesichts dieser sich summierenden Kosten und Kostenrisiken könnten gerade finanzschwache Miteigentümer eine Regressnahme des Schädigers oder der Schädiger scheuen oder das Risiko nur in dramatischen Fällen auf sich nehmen.

- Mehrheitseigentümer (Bauträger, Aufteiler) können gegen den von ihnen eingesetzten Erstverwalter Regressansprüche verhindern.
- Beschließt die WEG keinen Regress, wären eine Anfechtung des Beschlusses (bzw. eine Beschlussersetzungsklage) für einzelne Eigentümer wiederum zeit- und kostenaufwendig und das zu erwartende Gerichtsurteil auf Grund der geschilderten Ermessens„freiheit“ der WEG häufig unkalkulierbar.
- Ist der Schaden entstanden, weil der/die Verwalter/in eine Maßnahme ohne Beschluss durchgeführt hat, müsste das Gericht gar eine doppelte Ermessensentscheidung prüfen (die des Verwalters, die Maßnahme ohne Beschluss zu treffen, und die des Verbands, ihn nicht in Regress zu nehmen).
- Selbst wenn das Gericht der Anfechtungsklage stattgibt, müsste die WEG dann in einem zweiten Schritt den/die Verwalter/in verklagen.

Die **Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen** gegen den Verwalter⁶³ ist hier erheblich erschwert, wenn nicht nahezu unmöglich. Kommt es aus den geschilderten Gründen nicht zum Regress gegen den/die Verwalter/in oder einen anderen Schadenverursacher, müssen grundsätzlich alle Eigentümer – letztendlich auch die Geschädigten und diejenigen Wohnungseigentümer, die für den Regress gestimmt haben – die Kosten der Schadensbeseitigung im Innenverhältnis gemäß ihrem Miteigentumsanteil tragen, sofern keine abweichende Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG-E erfolgt. Die Kosten der Schadensbeseitigung durch den Verband führen zu Rücklagenverlusten bzw. schmälern das Verwaltungsvermögen; reicht dieses nicht aus, müssten Nachschüsse erhoben werden.

Hierdurch würde eine Art „Garantiehafung“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) etabliert. Darin sieht WiE ein großes Risiko für die Mehrheit der Wohnungseigentümer – ebenso der BGH, der bereits 2018 urteilte: Eine so „weitreichende Umgestaltung“ führe „im Ergebnis (...) zu einer Vermehrung der Rechtsstreitigkeiten ohne erkennbaren Nutzen.“⁶⁴ Die im Gegensatz zur heutigen Rechtssituation für einzelne Wohnungseigentümer erhöhten o.g. Risiken, werden dazu beitragen, dass die Erhaltungskosten (aufgrund der Schadensbeseitigungskosten) steigen. Es ist anzunehmen, dass das **Hausgeld in allen WEGs** unkalkulierbarer wird und häufiger **Sonderumlagen** anstehen werden. Dies ist gerade für nicht finanzstarke Miteigentümer riskant. Es steht auch zu erwarten, dass dann vermietende Eigentümer bei Neuvermietungen die Grundmieten, soweit möglich, erhöhen werden.

⁶² Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Auflage, München 2018, § 21, RN 53

⁶³ WiE: Verwalter verursachen hohe Schäden. Ergebnisse einer WiE-Umfrage unter Wohnungseigentümern, Februar 2019, siehe https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften_20200219.pdf

⁶⁴ BGH, 08.06.2018, Az. V ZR 125/17, S. 19

In Folge der Systemänderung werden zudem **Individualrechte beschnitten**, z.B. das Recht der einzelnen Wohnungseigentümer auf Durchführung gefasster Beschlüsse oder Aufstellung der Jahresabrechnung, siehe § 28 WEG-E. Auch diese Rechte werden allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) zugeordnet.

Mit einer Stärkung des Verbands und damit einhergehend einer Erweiterung des Aufgabenkreises der Verwalter (als „Ausführungsorgan“) müsste systemkonform unbedingt ein **starkes Kontrollorgan** geschaffen werden. Dies ist nicht vorgesehen.

2007 ist die bereits damals diskutierte Übertragung weitergehender Rechte der Wohnungseigentümer auf den Verband WEG aufgrund der „Gefährdung des Wohnungseigentums als echtem Eigentum“ vom Gesetzgeber nicht umgesetzt worden.⁶⁵ Über diese Bedenken wird im Gesetzentwurf nun vollkommen hinweggegangen, ohne eine so gravierende Änderung überzeugend begründen zu können.

Das Wohnungseigentum würde durch den Systemwechsel in der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zum „Eigentum zweiter Klasse“ und grundrechtsrelevante Eingriffe müssten hingenommen werden. Hier wird in die **Eigentumsgarantie** nach Art. 14 GG eingegriffen und das Recht auf effektiven Rechtsschutz nach Art 19 Abs. 4 GG abgeschnitten. Wohnungseigentümer haben nicht nur Sondereigentum, sondern auch Miteigentum am Gemeinschaftseigentum. Die hieraus resultierenden Rechte dürfen nicht genommen werden. Zumindest müssen sie subsidiär erhalten bleiben.

Fazit: Anstatt im derzeitigen Gesetz klar zu definieren, welche Rolle in der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der **Gesamtheit der Wohnungseigentümer** zukommt, welche der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** (Verband) und über welche **Individualrechte** die einzelnen Eigentümer verfügen, wird dieser Systemwechsel angestrebt, der neue Probleme schafft. Zur Lösung der jetzigen Probleme ist nach Ansicht von WiE in der Praxis kein Systemwechsel erforderlich.

WiE-Forderungen

Gibt es keine alternativen Lösungen für die aufgezeigten neuen Risiken einer Zuordnung der gesamten Verwaltung zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) – volle Haftungsübernahme, steigende und teilweise unkalkulierbare Kosten für die Wohnungseigentümer, Beschneidung von Individualrechten –, dann fordert WiE, dass Korrekturen ins Gesetz aufgenommen werden, u.a.:

- Actio pro Verband: Einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer erhalten das Recht, die Schadensverursacher auf Schadensersatzleistung an den Verband zu verklagen.
- Erhalt des eigenen Schadensersatz-/Kostenanteils: Einzelne Wohnungseigentümer erhalten das Recht, ihren Anteil am Schaden/an den Kosten gegenüber dem Verursacher geltend machen zu können.

⁶⁵ Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze, März 2006, Bundestag-Drucksache 16/887, S. 61

Es ist rechtlich anerkannt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) einem Verbraucher gemäß § 13 BGB gleichzusetzen ist, sobald nur ein Mitglied Verbraucher/in ist. Dies muss gesetzlich festgeschrieben werden, um dem Verband auch in Zukunft Verbraucherrechte zuzugestehen. Wichtig ist dies u.a. hinsichtlich der Wirksamkeit der AGB von Vertragspartnern gegenüber dem Verband.

Zu § 18 Abs. 4 – Einsicht in Verwaltungsunterlagen

Vorschlag Gesetzentwurf

Jeder Wohnungseigentümer soll von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen können.

Begründung

§ 18 Abs. 4 WEG-E sei zentraler Teil der Informationsrechte der Wohnungseigentümer. Zu erfüllen sei der Anspruch durch den Verwalter als Organ.

WiE-Stellungnahme

Es wird begrüßt, dass diese **Informationsrechte** der Wohnungseigentümer ausdrücklich im Gesetz verankert werden. Dies ist gefestigte Rechtsprechung und wird seit langem von WiE gefordert. Allerdings sollte den Wohnungseigentümer dieses Recht direkt gegen den/die Verwalter/in zustehen und nicht erst über den Umweg der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ausgeübt werden müssen, die ihrerseits keinen direkten Zugriff auf die Verwaltungsunterlagen hat. Klar ist auch nicht, wie die Vollstreckung eines solchen Anspruchs gegenüber der WEG von statten gehen soll.

Zur Förderung der **Digitalisierung** sollte zudem ausdrücklich klargestellt werden, dass Verwalter elektronische Verwaltungsunterlagen übersenden bzw. im Wege eines Online-Einsichtsrechts zur Verfügung stellen müssen.

Darüber hinaus ist nach Ansicht von WiE zu klären, dass die Wohnungseigentümer bei berechtigtem Interesse auch ein **Auskunftsrecht** gegenüber den Verwaltern haben müssen. Derzeit ist die Rechtslage so, dass Verwalter nur allen Wohnungseigentümern gemeinsam Auskünfte schulden, also in der Regel in der Eigentümerversammlung. Das ist verwalterfreundlich, aber praxisfern. Wenn einzelne Eigentümer jederzeit Akteneinsicht fordern können, aber der/die Verwalter/in dann auffällige, gewichtige Unregelmäßigkeiten nicht erklären muss (z.B. warum ohne Beschluss eine teure Baumaßnahme in Auftrag gegeben wurde), hilft den Eigentümern ihr Einsichtsrecht nicht weiter.

WiE-Forderung

- Die Wohnungseigentümer sollen einen **direkten Anspruch gegen den/die Verwalter/in**

auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen erhalten.

- Es sollte ein Anspruch auf elektronische Übersendung digitaler Verwaltungsunterlagen bzw. auf ein **Online-Einsichtsrecht** geschaffen werden.
- Zudem ist als Individualrecht der Eigentümer auch ein **Auskunftsrecht gegen Verwalter bei berechtigtem Interesse** einzuführen. Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich 93 % der Wohnungseigentümer hierfür ausgesprochen haben. 85 % fordern ein solches Auskunftsrecht bei berechtigtem Interesse auch gegenüber Dritten, z.B. Banken.⁶⁶

Zu Nummer 20 (§§ 19 bis 22) – Beschlussregelungen, bauliche Veränderungen

Zu § 19 Absatz 2 – Erhaltungsrücklage

Vorschlag Gesetzentwurf

Der neu gefasste § 19 Abs. 2 WEG-E soll, u.a. mit folgenden Änderungen, dem bisherigen § 21 Abs. 5 WEG entsprechen: Nummer 2 soll auf „Erhaltung“ gestrafft werden, Nummer 4 ersetzt den Begriff der Instandhaltungsrückstellung durch Erhaltungsrücklage.

Begründung

Die Zusammenfassung von Instandhaltung und Instandsetzung zu Erhaltung erfolge auf Grund der Legaldefinition der Erhaltung in § 13 Abs. 2 WEG-E. Durch den Begriff Erhaltungsrücklage statt Instandhaltungsrückstellung werde verdeutlicht, dass es sich nicht um einen bilanziellen Posten, sondern um verfügbares Vermögen handelt.

WiE-Stellungnahme

Die begrifflichen Änderungen sind eine Verbesserung. WiE bedauert jedoch, dass die Chance nicht genutzt wurde, die wichtige Erhaltungsrücklage zu konkretisieren. Gemäß Zensus 2011 gibt es deutschlandweit 1,8 Mio. Gebäude in der Hand von WEGs; davon wurden ca. 930.000 zwischen 1950 und 1990 errichtet und weitere 390.000 Gebäude davor. So nehmen die Erhaltung, Sanierung und Modernisierung einen zunehmend wichtigen Stellenwert ein, der sich im WEG widerspiegeln sollten. WiE spricht sich daher für weitere wichtige Ergänzungen aus:

⁶⁶ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 14 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

- **Pflicht zur Rücklagenbildung:** Es muss unabdingbar verpflichtend geregelt werden, dass eine Erhaltungsrücklage gebildet wird. Denn nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur besteht „keine gesetzliche Pflicht zur Bildung einer Rücklage“, sie kann als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung mehrheitlich beschlossen werden.⁶⁷ Hier ist Rechtsklarheit zu schaffen.
- Festlegung einer **Erhaltungsrücklage in angemessener Höhe:** Da häufig weder die Wohnungseigentümer noch die Verwalter wissen, was unter einer „angemessenen“ Rücklage zu verstehen ist, wäre eine Definition eine wichtige Orientierungshilfe. Bei der Bemessung sollten auch bauliche Veränderungen im Sinne von Modernisierungen Berücksichtigung finden. Da die Höhe einer „angemessenen“ Rücklage im konkreten Einzelfall je nach Baujahr, Zustand, Größe und baulichen Besonderheiten höchst unterschiedlich sein kann, müssen hierfür objektive Parameter 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 oder auf die konkreten Regelungen in den Niederlanden.

Beispiel: Erhaltungsrücklage in den Niederlanden⁶⁸

In den Niederlanden wurde 2018 per Gesetz eine Rücklagenbildung in Höhe von mindestens 0,5 % des „Wiederherstellungswerts“ der Wohnanlage eingeführt. Alternativ kann die zu bildende Reserve auf der Grundlage eines Langzeitwartungsplans von mindestens 10 Jahren ermittelt werden, der alle 5 Jahre aktualisiert werden muss. Nur wenn 80 % der Eigentümer zustimmen, darf auf die Einzahlung in den Reservefonds verzichtet werden. Im Bedarfsfall werden dann Sonderzahlungen fällig.

- **Zweckbindung und separates Bankkonto:** Es muss sichergestellt werden, dass die Erhaltungsrücklage ausschließlich für diesen Zweck zur Verfügung steht und nicht für andere Zwecke – etwa Liquiditätslücken – genutzt wird. Eine gesetzliche Pflicht, diese Rücklage auf einem gesonderten Bankkonto anzulegen, dient der Transparenz und Verdeutlichung, dass es sich hier um Sondervermögen mit Zweckbindung handelt.

WiE-Forderung

§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG-E ist zu streichen. In einem eigenen Absatz in § 19 oder § 18 WEG-E ist klarzustellen, dass die **Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage verbindlich** und unabdingbar ist. Der Begriff „angemessen“ muss spezifiziert werden. Einzufügen ist zudem der Satz: „Die gebildete Erhaltungsrücklage ist auf einem **separaten Bankkonto** der Gemeinschaft anzulegen.“

⁶⁷ Vgl. Niedenführ, WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht, 12. Auflage, Bonn 2017, § 21, RN 125

⁶⁸ WiE, Von unseren Nachbarn lernen? Wohnungseigentum in den Niederlanden, Januar 2020, S. 7 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wohnungseigentum_in_den_niederlanden.pdf)

Diese Forderungen entsprechen auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich 68 % der Wohnungseigentümer für konkrete gesetzliche Vorgaben zur Instandhaltungsrücklage ausgesprochen haben.⁶⁹

Zu § 19 Absatz 3 – Fälligkeit von Geldforderungen und Pflichtverletzungsstrafen

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach § 19 Absatz 3 Satz 1 WEG-E sollen die Wohnungseigentümer künftig weiterhin beschließen können, wann Geldforderungen fällig werden und wie diese zu erfüllen sind; herausgenommen werde aber die Beschlusskompetenz, Wohnungseigentümern, die einen besonderen Verwaltungsaufwand verursachen, die Kosten hierfür aufzuerlegen (vgl. jetziger § 21 Abs. 7 WEG). Satz 2 führt neu ins Gesetz ein, dass die Wohnungseigentümer Regelungen für den Fall beschließen können, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflicht verletzt.

Begründung

Die derzeit geregelte Beschlusskompetenz bei besonderem Verwaltungsaufwand sei nicht mehr erforderlich. Sofern solche Kosten anfallen, könnten diese im Rahmen der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 S. WEG-E gesondert verteilt werden.

Auf Grundlage von Satz 2 soll es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden, Vertragsstrafen für den Fall zu beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzt.

WiE-Stellungnahme

Es spricht nichts dagegen, besonderen Verwaltungsaufwand künftig nach der Kostenregelung des § 16 Abs. 2 WEG-E auf ihn verursachende Eigentümer umzulegen.

Nach Ansicht von WiE können **Vertragstrafen** eine Mittel sein, um solche Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse oder auch die Hausordnung zu sanktionieren, die nicht gravierend genug sind, eine Entziehung des Eigentums auf den Weg zu bringen. Da Vertragsstrafen mit einfacher Mehrheit nur von den in der Eigentümerversammlung anwesenden Eigentümern beschlossen werden können, besteht hier die Gefahr, dass beliebig hohe und damit unverhältnismäßige Sanktionen, z.B. für geringfügige Verstöße gegen die Hausordnung (Schuhe im Hausflur abstellen etc.), gegen nicht anwesende Eigentümer beschlossen werden. Es fehlt zudem die Klärung, ob die Vertragstrafen in die Jahresabrechnung eingestellt oder gesondert titulierte werden müssen.

⁶⁹ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 11 f. (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

WiE-Forderung

In Satz 2 sollte es „**angemessene** Regelungen“ heißen, um klarzustellen, dass der Vertragsfreiheit auf Basis eines Mehrheitsbeschlusses zum Schutz der Minderheit Grenzen zu setzen sind.

Zu § 20 allgemein – Bauliche Veränderungen

Vorschlag Gesetzentwurf

§ 20 WEG-E soll die Zulässigkeit baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums regeln und an die Stelle von § 22 Abs. 1 und 2 WEG treten.

Begründung

Hierdurch sollen insbesondere drei Ziele verfolgt werden:

- *Erstens sollen Beschlüsse über bauliche Veränderungen vereinfacht und stets mit einfacher Mehrheit gefasst werden können. Dies soll unabhängig davon gelten, wie viele Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden (Absatz 1). Die Beschlüsse sollen nur dann anfechtbar sein, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber den anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt werden (Absatz 4).*
- *Zweitens soll ermöglicht werden, bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität oder dem Einbruchschutz dienen, durchzusetzen (Absatz 2).*
- *Drittens sollen die neuen Vorschriften klarer gefasst sein, um bisherige Auslegungsprobleme zu beseitigen. Klargestellt werde insbesondere, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedürfe. Dies soll auch dann gelten, wenn kein/e Wohnungseigentümer/in in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt werde (Absatz 4). Dies habe die Vorteile, dass die Wohnungseigentümer über jede bauliche Veränderung informiert und bauwillige Wohnungseigentümer Rechtssicherheit durch den bestandskräftigen Beschluss erlangen würden.*

Wohnungseigentümer, die eine bauliche Veränderung ablehnen, sollen im Gegenzug zu den vereinfachten Möglichkeiten des Beschlusses auf der Kostenseite geschützt werden: Sie sollen nur in bestimmten Fällen an den Kosten beteiligt werden, die der Gesetzgeber als besonders sinnvoll erachtet (Absatz 2).

WiE-Stellungnahme

Die Änderungen sind fast ebenso gravierend zu bewerten wie der Systemwechsel in der WEG-Verwaltung. Auf den ersten Blick erscheint es plausibel, durch eine solche Vereinfachung der „Versteinerung“ der Wohnungseigentumsanlagen entgegenzuwirken und gesellschaftlich wie klimapolitisch gewünschte Baumaßnahmen zu fördern. Auf den zweiten Blick

zeigt sich jedoch, dass die **Auswirkungen noch nicht ausreichend durchdekliniert** worden sind. Es ergeben sich Schieflagen, Regelungslücken, Risiken und Nachbesserungsbedarf wie im Folgenden beschrieben. Zudem ist unbedingt zu verhindern, dass durch die Neuregelung sozial schwächere Eigentümer aus den Wohnungseigentumsanlagen herausgedrängt werden.

(Zu den einzelnen Vorschlägen siehe folgende Ausführungen.)

Zu § 20 Absatz 1

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach § 20 Abs. 1 WEG-E sollen Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), beschlossen oder einzelnen Wohnungseigentümern durch Beschluss gestattet werden können.

Begründung

Die Vorschrift soll inhaltlich an die Stelle des geltenden § 22 Abs. 1 WEG treten. Nach § 20 Abs. 1 WEG-E soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) sowohl selbst bauliche Veränderungen ausführen als auch den einzelnen Wohnungseigentümern solche gestatten können. Für die Beschlussfassung soll die einfache Mehrheit genügen – unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer hierdurch beeinträchtigt werden. (Verwiesen wird in der Begründung hier bereits auf Absatz 4: Die Beschlüsse sollen nur anfechtbar sein, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber den anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt werden.)

WiE-Stellungnahme

Grundsätzlich ist WiE mit der Ersetzung der zu komplizierten Regelungen zu baulichen Maßnahmen einverstanden, vor allem mit der Abschaffung der derzeitigen doppelt qualifizierten Mehrheit. Aber: Mit Blick auf extreme bauliche Veränderungen ist es nunmehr erst recht als kritisch anzusehen, dass künftig jede Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der anwesenden und vertretenden Stimmen beschlussfähig sein soll. Beide Stellschrauben – Beschlussfähigkeit und Quoren – wie im WEMoG vorgeschlagen gleichzeitig zu lockern, geht trotz des Korrektivs der Kostentragung ohnehin zu weit. Es besteht die zu große Gefahr, dass einzelne Eigentümer eine (nicht anwesende und vertretene) große Mehrheit von Eigentümern mit gravierenden Veränderungen und Kosten belasten können.

WiE-Forderung

Es müssen die **bisherigen Anforderungen an die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung** bestehen bleiben – siehe dazu auch Seite 73.

Für die Beschlussfassung sollte zudem das Quorum auf die einfache Mehrheit und die **Hälfte aller Miteigentumsanteile** erhöht werden, sofern die Kosten der Maßnahme alle Eigentümer tragen sollen.

Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach § 20 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 WEG-E soll jeder Wohnungseigentümer eine angemessene bauliche Veränderung verlangen können, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung diene.

Begründung

Es sollen alle baulichen Veränderungen erfasst sein, die für die Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder auch nur förderlich sind. Ob und in welchem Umfang Wohnungseigentümer oder ihre Angehörigen auf die Maßnahme angewiesen seien, spiele keine Rolle. Damit werde auch dem gesamtgesellschaftlichen Bedürfnis nach barrierefreiem oder barrierereduziertem Wohnraum Rechnung getragen.

WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt grundsätzlich, dass barrierereduzierende bauliche Veränderungen erleichtert werden sollen. Einen solchen **Duldungsanspruch** der Eigentümer fordert der Verbraucherschutzverband seit langem.⁷⁰ Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich 68 % der Wohnungseigentümer für ein Recht auf einen barrierefreien Zugang zur Wohnung auch gegen den Willen der Miteigentümer ausgesprochen haben.⁷¹

WiE-Forderung

So wie in der Begründung sollte auch im Gesetzestext klargestellt werden, dass der **Anspruch für körperlich eingeschränkte und auch für ältere Personen** besteht und nicht an den Behindertenbegriff des § 2 Abs. 1 SGB IX gekoppelt ist. Dies ist gerechtfertigt, denn wer eine Maßnahme verlangt, soll die Kosten und Folgekosten tragen.

⁷⁰ WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 31 f. (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf)

⁷¹ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 24 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach § 20 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 solle jeder Wohnungseigentümer eine angemessene bauliche Veränderung verlangen können, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge diene.

Begründung

Unter § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E sollen alle baulichen Veränderungen fallen, die es ermöglichen, die Batterie eines Fahrzeuges zu laden: Wallboxen, Verlegung der Leitungen und Eingriffe in die Stromversorgung. Die Vorschrift soll sich nicht nur auf die Ersteinrichtung, sondern auch auf die Verbesserung von Ladestationen beziehen.⁷² Aus Gründen der möglichen technischen und rechtlichen Weiterentwicklung greife der Begriff der Lademöglichkeit nicht auf die Ladesäulenverordnung oder andere Regelwerke zurück. Ebenso greife der Begriff des Fahrzeuges bewusst nicht auf das Elektromobilitätsgesetz (EmoG) zurück, um beispielsweise auch elektrisch betriebene Zweiräder zu erfassen. Nicht eingeräumt werde durch § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E das Recht, das zu ladende Fahrzeug auf Flächen des gemeinschaftlichen Eigentums abzustellen. Wohnungseigentümer müssen daher das Recht haben, das zu ladende Fahrzeug im Bereich der begehrten Lademöglichkeit abzustellen. Dieses sollen sie auch dann haben, wenn ein Recht zum Mitgebrauch einer gemeinschaftlichen Abstellfläche besteht.

WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt, dass Wohnungseigentümer einen Duldungsanspruch auf bauliche Veränderungen zum **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** haben sollen. Dies entspricht auch der von WiE seit langem geforderten Harmonisierung des Miet- und Wohnungseigentumsrechts.⁷³ Missverständlich ist allerdings, dass der Gesetzentwurf in der allgemeinen Begründung auf Seite 32 ausführt, dass den Anspruch auf Duldung nur Halter verlangen können sollen, die in einer „gemieteten oder ihnen selbst gehörenden Eigentumswohnung leben“. Demnach hätten vermietende Wohnungseigentümer keinen Duldungsanspruch, was wohl kaum gewollt ist. Zudem widerspricht sich der Gesetzentwurf, wenn auf Seite 32 ausgeführt wird, dass der Anspruch auf Duldung bestehen soll, wenn der Stellplatz noch nicht mit einer Ladestation versehen ist (Ersteinrichtung), während auf Seite 61 ausgeführt wird, dass nicht nur die Ersteinrichtung, sondern auch die Verbesserung bestehender Ladestationen erfasst sein soll. Auch dies ist in der Begründung klarzustellen, wobei dem Sinn und Zweck des Entwurfes entsprechend davon ausgegangen wird, dass jegliche Nutzer einen Anspruch auf Duldung einer Ersteinrichtung oder Verbesserung der Lademöglichkeit haben sollen.

⁷² Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, Zu § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2, S. 61

⁷³ WiE, Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des BMJV und Bay. Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, September 2018, S. 31 f. (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-stellungnahme_bayr._diskpapier190220end.pdf)

Zu § 20 Absatz 4 – Grenzen baulicher Veränderungen

Vorschlag Gesetzentwurf

Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, sollen nicht gestattet und nicht beschlossen werden sowie nicht verlangt werden dürfen.

Begründung

Hierdurch sollen baulichen Veränderungen zwei Grenzen gesetzt werden: Verhindert werden sollen grundlegende Umgestaltungen und unbillige Beeinträchtigungen. Ob eine grundlegende Umgestaltung durch die bauliche Veränderung vorliege, könne nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden. Bezugspunkt solle die Anlage im Ganzen sein. Nur in Ausnahmefällen sei eine grundlegende Umgestaltung anzunehmen, bei privilegierenden Maßnahmen im Sinne von Abs. 2 in der Regel nicht. Eine „Änderung der Eigenart“ (jetziger § 22 Abs. 2 S. 2 WEG) genüge zur Annahme einer grundlegenden Umgestaltung nicht. Das Verbot der unbilligen Beeinträchtigung entspreche dem geltendem § 22 Abs. 2 S. 1 WEG. Zusätzlich müsse die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung führen. Dies sei dann der Fall, wenn die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als anderen. Beschlüsse, die gegen § 20 Abs. 4 WEG-E verstoßen, sollen nur anfechtbar, nicht nichtig sein, was sich aus dem Wortlaut „dürfen“ ergebe. Die Negativformulierung verdeutliche, dass ein Beschluss auch aus anderen Gründen ordnungswidrig sein und angefochten werden könne. Die Wertungen von § 20 Abs. 4 WEG-E seien aber bei der Beurteilung zu beachten. Daher könne beispielsweise die Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks keinen Anfechtungsgrund mehr darstellen.

WiE-Stellungnahme

Die nur in eng begrenzten Fällen unzulässigen baulichen Veränderungen mögen dort gerechtfertigt sein, wo es um privilegierte bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 2 WEG-E geht. Bezüglich anderer baulicher Veränderungen erscheint die **Grenzziehung zur Unzulässigkeit zu niedrig angesetzt**, da Eigentümerversammlungen nach dem Gesetzentwurf ohne Einschränkung beschlussfähig und Beschlüsse nur anfechtbar sein sollen. Beantragen einzelne Wohnungseigentümer einen Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG-E und sind ihnen gewogene Eigentümer in der Versammlung vertreten, können diese ihm (fast) jede bauliche Veränderung gestatten, auch wenn diese den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage ändert.

Beispiel: Weitreichende Auswirkungen

Die Eigentümerversammlung könnte mehrheitlich beschließen, einen Garten mit Bäumen und Pflanzen zu entfernen, um auf der Fläche Stellplätze zu errichten. Der Maßstab, ob ein solcher Mehrheitsbeschluss anfechtbar wäre, wäre allein § 20 Abs. 4 WEG-E. Die Maßnahme müsste als grundlegende Umgestaltung gelten. Dann wäre sie anfechtbar, wenn Wohnungseigentümern Nachteile zugemutet werden, die nicht durch Vorteile ausgeglichen würden und darüber hinaus keine Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer erfolgt. Durch

Stellplätze statt Garten sind alle Eigentümer aber hinsichtlich Optik und Nutzung gleich bevor- und benachteiligt, womit ein solcher Beschluss wohl nicht anfechtbar wäre.

Nicht ausreichend bedacht wurde nach Ansicht von WiE, dass sich die Wohnungseigentümer eine Wohnung in einer Anlage gekauft haben, deren Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten in der Regel einen erheblichen **Einfluss auf die Kaufentscheidung** ausmacht. Die „veränderungsfeindliche“ Tendenz, die den Gerichten derzeit hinsichtlich baulicher Veränderungen unterstellt wird, ist daher durchaus berechtigt. Ziel der Reform soll unter anderem sein, bestimmte privilegierte Maßnahmen zu erleichtern. Dies ist anerkennenswert. Indem man aber bei allen baulichen Veränderungen die sehr weiten Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG-E zieht, wird über das Ziel hinausgeschossen. Zudem werden weitreichende Folgen an den unbestimmten Rechtsbegriff „**grundlegend umgestalten**“ geknüpft. Wann diese vorliegen, wird nicht näher ausgeführt und soll der Einzelfallprüfung vorbehalten bleiben, also der Rechtsprechung. Rechtssicherheit wird hierdurch nicht geschaffen.

WiE-Forderung

Wenn Beschlüsse über weitreichende bauliche Maßnahmen in Eigentümerversammlungen gefasst werden können sollen, die unabhängig ihrer Teilnehmerzahl beschlussfähig sein sollen, dann ist zumindest zu konkretisieren, wann eine bauliche Veränderung eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage zur Folge hat. Hierfür sind **Regelbeispiele** aufzunehmen die, außer im Fall privilegierter Maßnahmen, auch optische Beeinträchtigungen beinhalten.

Zu § 21 allgemein – Nutzungen und Kosten baulicher Veränderungen

Vorschlag Gesetzentwurf

§ 21 WEG-E soll die Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums regeln und dem Schutz derjenigen dienen, die eine entsprechende Maßnahme abgelehnt haben.

Begründung

Wohnungseigentümer sollen die Kosten einer baulichen Veränderung, der sie nicht zugestimmt haben, nur dann mittragen, wenn die bauliche Veränderung die Anlage in einen allgemein üblich gewordenen Zustand versetzt oder sich die Kosten der baulichen Veränderung innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 Satz 1 WEG-E). In allen anderen Fällen müssten die Wohnungseigentümer, die einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt haben, sich nicht an den Kosten beteiligen. Die Befugnis zur Nutzung verlaufe parallel zur Kostentragungspflicht. Wer Kosten inklusive aller Folgekosten zu tragen habe, dürfe die bauliche Veränderung auch nutzen.

WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt, dass die **Kosten einschließlich Folgekosten** einer baulichen Veränderung grundsätzlich von den Eigentümern zu tragen sind, die sie verlangt oder ihr zugestimmt haben. Problematisch erscheint allerdings, wie sichergestellt und dokumentiert werden soll, wer für einen Beschluss gestimmt hat und wer dagegen. Es müsste **namentlich abgestimmt** werden.

Zudem müssten die entsprechenden **Beschlüsse dauerhaft erfasst** werden. Da auch Folgekosten mitberücksichtigt werden sollen, sind die entsprechenden Abstimmungen und damit verbundenen Kostentragungspflichten über Jahre, wenn nicht Jahrzehnte, erheblich. Sind solche Beschlüsse nicht eindeutig gefasst und dokumentiert hinsichtlich der „Kosten-Nutzen-Träger“, können sich in der Zukunft erhebliche Unsicherheiten und Nachteile ergeben. Diejenigen, die gegen eine Maßnahme gestimmt haben, müssen dies im Zweifel nachweisen können, um nicht mit Kosten belastet zu werden.

Rechtsnachfolger sollen an solche Beschlüsse gebunden sein, obwohl **keine Eintragungspflicht im Grundbuch** besteht, da es sich um eine gesetzliche Öffnungsklausel handelt – dies ist nicht zu verantworten. Oftmals werden sie solche Kosten überhaupt nicht einschätzen können und von ihnen überrascht werden. Rechtsnachfolger werden in der Regel nicht wissen, dass sie sich die Protokolle der letzten 10 oder mehr Jahre durchlesen müssen, um erfassen zu können, ob sie mit irgendeiner Kostentragung für bauliche Veränderungen belastet sind. Dies ist schlicht realitätsfern, ganz davon abgesehen, dass Verbraucher gar nicht damit rechnen werden, dass sie überhaupt mit solchen Kosten belastet werden könnten.

WiE-Forderung

Es sind **Schutzmechanismen** einzuführen – mindestens eine Pflicht, in den Fällen des § 20 WEG-E namentlich abzustimmen. Zudem sind entsprechende Beschlüsse über Kosten- und Nutzenverteilung von baulichen Maßnahmen als im Grundbuch eintragungspflichtig zu deklarieren, damit Rechtssicherheit, auch für Rechtsnachfolger, besteht.

Zu § 21 Absatz 2

Vorschlag Gesetzentwurf

Vorbehaltlich Absatz 1 sollen die Kosten einer baulichen Veränderung, die der Anpassung an nach Art, Alter und Lage vergleichbarer Anlagen dienen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen.

Begründung

Die Kostenregelung bezüglich baulicher Veränderung zur Anpassung an den Zustand der Art nach vergleichbarer Anlagen in der Umgebung soll dazu dienen, dass Wohnungseigentumsanlagen baulich nicht hinter vergleichbaren Anlagen zurückfallen. So solle, wenn mittlerweile bei vergleichbaren Anlagen üblich, beispielweise der nachträgliche Anbau von Balkonen auf Kosten aller Wohnungseigentümer möglich sein. Durch die Kostenregelung bezüglich baulicher Veränderungen, deren Kosten sich in angemessener Zeit amortisieren, sollen modernisierende Instandsetzungen erfasst werden. Die Formulierung knüpfe an die Rechtsprechung zur modernisierenden Instandsetzung an, wonach im Regelfall von einem Zeitpunkt von zehn Jahren auszugehen sei. Dieser Zeitraum könne aber überschritten werden, um z.B. sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung zu ermöglichen. Maßgeblich hierfür sei die Beurteilung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, ob die Amortisierung später wirklich eintrete, sei unerheblich. Amortisieren müssten sich nur die Aufwendungen, die sonst nicht anfallen. Die Kosten sollen allerdings nur dann von allen Wohnungseigentümern zu tragen sein, wenn die Maßnahme auf dem freien Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer beruht (also nicht, wenn einem Eigentümer eine bauliche Veränderung gestattet worden ist oder er die bauliche Veränderung verlangt hat).

WiE-Stellungnahme

Ein Ziel des WEMoG ist es, den Klimaschutz zu fördern. Soweit damit auch **energetische Sanierungen** gemeint sind, sieht WiE ein Praxisproblem. Beschließt die Gemeinschaft Dämmmaßnahmen, Fensteraustausch und Heizungssanierungen mehrheitlich und über die Erhaltung hinausgehend, können die Kosten dafür nur nach § 21 Abs. 2 WEG-E auf alle Eigentümer verteilt werden. Das setzt voraus, dass die energetische Sanierung der „Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist“ oder sich „innerhalb eines angemessenen Zustands amortisiert“. Die erstgenannte Bedingung ist auslegungsfähig und streitträchtig. Die zweite Bedingung ist schwierig zu erfüllen, weil der Kostenspareffekt einer energetischen Sanierung teils schwierig zu berechnen ist und eine wirtschaftliche Amortisation auch deutlich länger als 10 Jahre dauern oder gar nicht eintreten kann. Auch die Betrachtung einer möglichen Amortisierung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ändert an diesem Kritikpunkt nichts, denn letztendlich bleibt es der Rechtsprechung überlassen, für verschiedene Maßnahmen den Zeitraum zu bestimmen, innerhalb dessen eine Amortisierung „realisierbar“ sein sollte. Dies wird für viele Wohnungseigentümer einen Unsicherheitsfaktor darstellen. Somit werden die Wohnungseigentümer vor dem Problem stehen, dass selbst wenn eine Mehrheit die energetische Sanierung will, der Beschluss doch häufig unterbleiben wird. Denn es wird als ungerecht empfunden werden, wenn sich die Minderheit mangels Anwendbarkeit von § 21 Abs. 2 WEG-E nicht an den Kosten beteiligen muss. Insofern hält WiE die Neuregelung hinsichtlich energetischer Sanierungen sogar für kontraproduktiv.

Zu § 21 Absatz 3

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Kosten anderer baulicher Veränderungen als nach Abs. 1 und 2 tragen nur die Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile die die Maßnahme beschlossen haben. Auch nur ihnen gebühren die Nutzungen.

Begründung

Die Kosten für solche Maßnahmen, die nicht von § 21 Absatz 1 und 2 erfasst sind, sollen nur diejenigen tragen die in der Eigentümerversammlung mit „Ja“ gestimmt haben. Dies gilt für alle Kosten, nicht nur die Baukosten, sondern auch die Folgekosten.

WiE-Stellungnahme

WiE sieht eine **Regelungslücke**, die zum Missbrauch anregt und geschlossen werden sollte. Die beschriebene Konstellation kann zu strategischem, unsozialem Abstimmungsverhalten führen: Ein Eigentümer wartet ab, ob sich für die auch von ihm gewünschte Maßnahmen genügend Ja-Sager finden, damit die einfache Mehrheit gesichert ist. Dann enthält er sich oder sagt Nein in dem Wissen, dass er die Nutzung auch ohne Kosten bekommt. Denn hierzu heißt es in der Begründung zu § 21 allgemein: Kann sich ein Wohnungseigentümer der Nutzung nicht entziehen, darf er nicht allein deshalb zur Kostentragung verpflichtet werden.⁷⁴

Beispiel 1: Strategisches Abstimmungsverhalten

Die Gemeinschaft beschließt mit einfacher Mehrheit eine komplizierte und teure Überdachung eines Nebeneingangs mit Treppe, die in den allgemeinen Fahrradkeller führt – das darf sie nach § 20 Abs. 1 WEG-E und es ist auch nicht anfechtbar nach § 20 Abs. 4 WEG-E. Auf alle verteilt werden könnten die Kosten nur nach § 21 Abs. 2 WEG-E, wenn in vergleichbaren Anlagen üblich (schwierig nachzuweisen und hier wohl nicht der Fall) oder bei Amortisierung (hier geht es aber nicht um Wirtschaftlichkeit, sondern um Sicherheit). Die Kosten tragen somit nach § 21 Abs. 3 WEG-E diejenigen, die mit Ja gestimmt haben, auch wenn alle Eigentümer in den Genuss der Nutzung kommen. Wer nein sagt oder sich auch nur enthält, darf nach der Gesetzesbegründung nicht mit Kosten belastet werden, nur weil er sich der Nutzung nicht entziehen kann.

WiE-Forderung

Um unsoziales, strategisches Abstimmungsverhalten zu unterbinden, sollte der Gesetzgeber Möglichkeiten der Korrektur noch einmal prüfen und zumindest eine **geheime namentliche Abstimmung** für Beschlüsse über bauliche Veränderungen vorsehen.

⁷⁴ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 65

Zu § 21 Absatz 5

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach § 21 Abs. 5 WEG-E sollen die Wohnungseigentümer eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen können. Durch einen solchen Beschluss sollen einem Wohnungseigentümer, der nach § 21 Absatz 1 bis 4 WEG-E keine Kosten zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Begründung

§ 21 Abs. 5 WEG-E soll es ermöglichen innerhalb der Kostenpflichtigen einen anderen Verteilungsschlüssel zu beschließen. Solche Beschlüsse sollen nur anfechtbar, aber nicht nichtig sein. Die Beschlusskompetenz ermögliche es, den Wohnungseigentümern Klarheit über die Verteilung der Kosten und Nutzungen einer baulichen Veränderung zu treffen.

WiE-Stellungnahme

Dass **Kostenbeschlüsse nur noch anfechtbar** sein sollen, stellt eine gravierende Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage dar, nach welcher nicht einmal eine Beschlusskompetenz darüber besteht, dass eine Mehrheit von Wohnungseigentümern andere Miteigentümer mit Kosten belasten darf, die über den Einzelfall hinausgehen. Nach derzeitiger Rechtslage würde ein solcher Beschluss in das Grundverhältnis der Wohnungseigentümer eingreifen und wäre nichtig. Die radikale Wendung in der Gesetzgebung ist sozialpolitisch nicht tragbar und auch aus Verbraucherschutzgesichtspunkten mehr als fragwürdig. Gerade im Zusammenspiel mit den weiteren beabsichtigten Änderungen (Wegfall der Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung, nur noch einfache Mehrheiten, keine separate Beschlussammlung) ist es schlicht unverantwortlich, die Wohnungseigentümer in gravierenden Fragen der Kostentragung ihrer Rechte zu berauben, wenn solche Beschlüsse fehlerhaft sind – und dennoch gelten würden, sollte die Anfechtungsfrist verpasst werden. Was ist, wenn Wohnungseigentümer krankheitsbedingt nicht an der Versammlung teilnehmen können, die Versendung des Protokolls unterbleibt und die Einsichtnahme in die Protokolle vom Verwalter verweigert wird. Um in einem solchen Fall Kenntnis von dem Beschluss zu erhalten müssten Wohnungseigentümer bereits einen langwierigen Prozess in Kauf nehmen (siehe Ausführungen zu § 18 Absatz 1) Rechtsnachfolger hätten gar keine Möglichkeit mehr, einen entsprechenden Beschluss aus der Welt zu schaffen.

Beispiel: Risiken einer abweichenden Kostenverteilung

Die Gemeinschaft beschließt die Umgestaltung des Gartens, der Spielplatz soll einer Teichanlage weichen. Alle Ja-Sager sollen mit den Kosten belastet werden. Dafür ermöglicht § 21 Abs. 5 WEG-E eine abweichende Kostenverteilung, die sich nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richten muss. Die Versammlung der anwesenden Eigentümer (darunter auch die Nein-Sager!?) beschließt, dass die Hälfte der Kosten die 10 Eigentümer im Erdgeschoss zu zahlen haben und die andere Hälfte die übrigen 30 Eigentümer in den weiteren

Stockwerken. Unter den 10 Eigentümern im Erdgeschoss hat aber überhaupt nur eine Eigentümerin mit Ja gestimmt. Trägt sie nun die Hälfte der Kosten allein? Dann hätte sie beim Beschluss über die Baumaßnahme gewiss Nein gesagt.

Zudem wird bei einem hochbetagten Eigentümer, der gar nicht anwesend war, im Protokoll fälschlicherweise notiert, er habe mit Ja gestimmt. Das Protokoll der Versammlung geht ihm erst nach 6 Wochen zu. Dann ist die Anfechtungsfrist abgelaufen, der Beschluss würde trotz des Fehlers bestandskräftig. Er selbst und seine Rechtsnachfolger blieben für immer mit Kosten und Folgekosten für die Teichanlage belastet.

WiE-Forderung

§ 21 Abs. 5 S. 2 ist dahingehend zu ändern, dass **Beschlüsse, die Wohnungseigentümern Kosten auferlegen sollen**, die er nach den vorstehenden Absätzen nicht zu tragen hat, **nichtig sind**.

Darüber hinaus muss geklärt werden, inwiefern die Kostenverteilung von der nach Miteigentumsanteilen abweichen darf (zulässig z.B. nur Verteilung nach Köpfen oder nach Gebrauch, Verbot einer willkürlichen Verteilung etc.). Zudem müssen die Beschlüsse über die Maßnahme und die Kostenverteilung derart aneinandergekoppelt werden, dass vor dem Beschluss über die Maßnahme ersichtlich ist, wie die Kostenverteilung erfolgen soll.

Zu Nummer 21 (§ 23) – Wohnungseigentümerversammlung

Zu Buchstabe a (Absatz 1 Satz 2) – Online-Teilnahme

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Wohnungseigentümer sollen beschließen können, dass sie auch ohne persönliche Anwesenheit an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Begründung

Durch § 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E soll eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung eingeführt werden. Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer Online-Versammlung abzuschaffen. Auf Grund künftiger technischer Entwicklungen wird auf Vorgaben hinsichtlich der konkreten, insbesondere technischen Ausgestaltung, verzichtet.

WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt, dass damit auch entfernt wohnenden Wohnungseigentümern die **Online-Teilnahme** an Eigentümerversammlungen ermöglicht werden kann. Da dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer keine gesetzliche Pflicht wünschen, aus der Ferne zugeschaltete Eigentümer zur Versammlung zuzulassen, ist

es sachgerecht, eine Beschlusskompetenz hierfür zu eröffnen und die Entscheidung den Wohnungseigentümergeinschaften zu überlassen.⁷⁵

Zu Buchstabe b (Absatz 3) – Umlaufbeschlüsse

Vorschlag Gesetzentwurf

Das Wort „schriftlich“ wird durch die Wörter „in Textform“ ersetzt.

Begründung

Durch die Ersetzung der Schriftform durch die Textform im Sinne des § 126b BGB solle die Möglichkeit eröffnet werden, Umlaufbeschlüsse auch im Wege elektronischer Kommunikation zu fassen, z.B. per E-Mail.

WiE-Stellungnahme

WiE stimmt dem Vorschlag zu, die Schriftform gegen die **Textform** zu ersetzen. Allerdings sieht WiE weiteren dringenden Handlungsbedarf hinsichtlich der Regelung von Umlaufbeschlüssen.

Damit Eigentümer unterjährig (also zwischen zwei Eigentümerversammlungen) erforderliche Beschlüsse zur laufenden ordnungsmäßigen Verwaltung fassen können, sollten **Umlaufbeschlüsse in Textform mit einfacher Mehrheit** gesetzlich ermöglicht werden. Der Willensbildungsprozess dafür kann mithilfe moderner Medien oder „im Treppenhaus“ erfolgen. Zu glauben, dass ein sachbezogener, angemessener Willensbildungsprozess allein in einer Eigentümerversammlung stattfinden kann, ist eine Überbewertung der Diskussion in den einmal im Jahr stattfindenden 2-3 stündigen Eigentümerversammlungen. Außerdem müssen einem Umlaufbeschluss deutlich mehr Eigentümer zustimmen als einem Beschluss der Eigentümerversammlung, weil beim Umlaufbeschluss die Mehrheit aller Eigentümer zustimmen muss und nicht nur die Mehrheit derjenigen, die in der Versammlung anwesend oder vertreten sind. Schließlich ist der Umlauf-Beschluss mit einfacher Mehrheit die bessere Alternative im Vergleich zu der in § 27 Abs. 1 WEG-E vorgesehenen Regelung, nach der die Entscheidung statt einer Mehrheit der Eigentümer den Verwaltern überlassen wird.

Um einen Meinungsaustausch zu gewährleisten, könnte darüber nachgedacht werden, dass die Wohnungseigentümer im betreffenden Einzelfall gegen die Beschlussfassung in Form des Umlaufbeschlusses Einspruch einlegen und beantragen können, dass über den Antrag im Rahmen einer Eigentümerversammlung beschlossen werden muss.

⁷⁵ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 5 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

WiE-Forderung

§ 23 Abs. 3 soll wie folgt geändert werden:

„Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklärt. Wird gegen die Beschlussfassung innerhalb einer Woche nach Zugang des Beschlussantrags von einem Viertel der Wohnungseigentümer Einspruch eingelegt, darf der Beschluss nicht außerhalb einer Eigentümersversammlung gefasst werden.“

Dieser Forderung entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich bereits 67 % der Wohnungseigentümer für die **Einführung von Umlaufbeschlüssen mit einfacher Mehrheit** ausgesprochen haben⁷⁶ - und das war, bevor Vorschläge auf dem Tisch lagen, nach denen Verwalter mehr Befugnisse für unterjährige Entscheidungen erhalten sollen.

Zu Nummer 22 (§ 24) – Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

Zu Buchstabe c (Absatz 4 Satz 2) – Einberufungsfrist

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Einberufungsfrist soll von zwei auf vier Wochen verlängert werden.

Begründung

Durch die Verlängerung der Einberufungsfrist solle den Wohnungseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, sich besser auf die Versammlung vorzubereiten, beispielsweise durch Einholung von Rechtsrat oder zur Überprüfung der Unterlagen durch einen Experten.

WiE-Stellungnahme

Die Verlängerung der Einberufungsfrist von mindestens zwei auf mindestens vier Wochen wird begrüßt.

Zu Buchstabe d (Absatz 6) – Versammlungsniederschrift

Vorschlag Gesetzentwurf

Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen.

⁷⁶ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 7 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

Begründung

Dies entspreche der herrschenden Rechtsmeinung und gewährleiste, dass insbesondere Wohnungseigentümer, die bei der Versammlung nicht anwesend waren, die Möglichkeit haben, sich rasch über die gefassten Beschlüsse zu informieren.

WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt die Klarstellung, dass eine Niederschrift unverzüglich zu erstellen ist. Dies ist insbesondere wichtig, wenn die Beschluss-Sammlung in ihrer bisherigen Form abgeschafft werden soll. Nur so kann ein Wohnungseigentümer zeitnah Kenntnis von den gefassten Beschlüssen erhalten und gegebenenfalls noch fristgemäß Klage einreichen zu können.

Zu Nummer 23 (§ 25) – Beschlussfassung, Beschlusssammlung

Zu Buchstabe b (Absatz 1)

Vorschlag Gesetzentwurf

Nach dem neu gefassten § 25 Absatz 1 WEG-E soll bei der Beschlussfassung die Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheiden.

Begründung

Durch die Neufassung solle zweierlei klargestellt werden: 1. Für die Beschlussfassung reiche stets die einfache Mehrheit, es gebe keine erhöhten Quoren mehr. 2. Bei der Berechnung der Mehrheit komme es allein auf die abgegebenen Stimmen an. Dies entspreche geltendem Recht, sei aber bisher nicht gesetzlich geregelt.

WiE-Stellungnahme

Die Klarstellung, dass allein die abgegebenen Stimmen zählen wird begrüßt. Hierdurch entsteht Rechtssicherheit.

Darüber hinaus spricht sich WiE für ein **Majorisierungsverbot für Bauträger/Aufteiler** aus, siehe Seite 34. WiE weist den Gesetzgeber darauf hin, dass nach dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung sich 88 % der Wohnungseigentümer generell für bessere Regelungen gegen den Machtmissbrauch von Mehrheitseigentümern ausgesprochen haben;⁷⁷ diese wären in § 25 Abs. 1 WEG-E einzufügen.

⁷⁷ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 6 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

Zu Buchstabe c (Aufhebung Absätze 3 und 4 alt) – Aufhebung Beschlussfähigkeitsquorum

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Absätze 3 und 4 zur Beschlussfähigkeit sollen aufgehoben werden.

Begründung

Jede Eigentümerversammlung soll beschlussfähig unabhängig davon sein, wie viele Wohnungseigentümer teilnehmen. Dies stärke die Funktionsfähigkeit der Verwaltung. Durch die Passivität vieler Eigentümer werde derzeit das Beschlussfähigkeitsquorum nicht erreicht und die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft behindert. Die dann notwendige Einberufung einer Folgeversammlung berge die Gefahr, dass die Teilnahmebereitschaft weiter sinke.

WiE-Stellungnahme

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.

Bei der Festlegung der Beschlussfähigkeit muss bedacht werden, dass es 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 Eigentümer aus dem Entscheidungsprozess herausziehen und auch das Verantwortungsbewusstsein für Entscheidungen über das Gemeinschaftseigentum verlieren. In Verbindung mit weiteren gesetzlichen Öffnungsklauseln (§§ 16, 20 und 21 WEG-E) sieht WiE gravierende Gefahren und Konflikte auf die Eigentümer zukommen. WiE weist deshalb den Gesetzgeber darauf hin, darauf zu achten, wie die Minderheitenrechte gewahrt bleiben und den einzelnen Eigentümern ihre Verantwortung für das gemeinschaftliche Eigentum bewusst bleibt.

WiE-Forderung

Um die **Entscheidungs- und Funktionsfähigkeit der Eigentümerversammlung zu wahren**, fordert WiE, die Mindestgrenze von bisher 50 % der Miteigentumsanteile beizubehalten. Dies entspricht auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich 72 % der Wohnungseigentümer für die Beibehaltung der bisherigen Grenze ausgesprochen haben.⁷⁸

⁷⁸ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 6 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

Noch zu Buchstabe c (Absatz 3 neu) – Stimmrechtsvollmachten

Vorschlag Gesetzentwurf

Der neue Absatz 3 soll regeln, dass Vollmachten zu ihrer Gültigkeit der Textform bedürfen.

Begründung

Durch die Einführung der Textform würden Unsicherheiten über die Vertretungsverhältnisse in der Eigentümerversammlung beseitigt. Die Erteilung der Vollmacht in Textform sei jedem Wohnungseigentümer zumutbar; die Erteilung sei auch noch in der Versammlung (per E-Mail, elektronischer Nachricht) möglich. Eine Zurückweisung der Vollmacht sei daher nicht mehr nach § 174 S. 1 BGB möglich. Ob eine Vollmacht mangels Textform unwirksam sei oder nur zurückgewiesen werden könne, sei im Rahmen des § 47 Abs. 3 GmbHG, an den sich die Vorschrift anlehne, umstritten. Im Interesse einer einheitlichen Rechtsentwicklung bleibe die Folge daher auch hier offen und die Klärung der Rechtsprechung überlassen.

WiE-Stellungnahme

Grundsätzlich begrüßt WiE, dass Vollmachten zu ihrer Gültigkeit der Textform bedürfen. Sofern eine Vollmacht nur mündlich erteilt wird, wäre sie unwirksam. Wünschenswert wäre, dass auch die Folgen einer ungültigen Vollmacht festgeschrieben und nicht der Rechtsprechung überlassen werden. Damit wäre Rechtssicherheit gegeben und es wäre davon auszugehen, dass Vollmachtgeber und -nehmer nicht Gefahr laufen wollen, dass Beschlüsse anfechtbar sind.

Zudem sind dringend weitere Einschränkungen hinsichtlich der Vollmachtausübung und Erteilung erforderlich. Die Einflussmöglichkeiten von Verwaltern und teilweise wohl auch von Verwaltungsbeiräten durch **weisungsungebundene Dauerstimmrechtsvollmachten** müssen zum Schutz der Wohnungseigentümer begrenzt werden. Untersagt werden müssen u.a. die Ausübung der Vollmacht sowie die Erteilung von Untervollmachten für 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 eine Differenzierung für erforderlich.

Tatsache ist auch, dass es Eigentümer gibt, die irgendwann einmal eine Dauervollmacht erteilt haben und sich dessen nicht mehr bewusst sind. Die Verwaltung kann dann hiermit jah-

relang agieren, weil es keine Beschränkungen gibt. Es gibt keine Verpflichtung zur Aktualisierung und keine Laufzeitbeschränkung, sodass 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-Forderung

WiE fordert deshalb eine **starke Einschränkung der Übertragung von weisungsungebundenen und unbefristeten Stimmrechtsvollmachten** an Verwaltungen und Verwaltungsbeiräte. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Eigentümerversammlung künftig unbeschränkt beschlussfähig werden sollte und die vorgeschlagenen Erleichterungen für bauliche Veränderungen und abweichende Kostenregelung umgesetzt werden.

Angesichts einer unbeschränkten Beschlussfähigkeit sollte zudem 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 % der in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Stimmen nicht überreiten dürfen.

Diese Forderungen entsprechen auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich 70 % der Wohnungseigentümer dafür ausgesprochen haben, das Recht zur Vergabe einer weisungsungebundenen Dauerstimmrechtsvollmacht z.B. an den/die Verwalter/in oder ggf. auch Beiräte einzuschränken, weil Bevollmächtigte derzeit zu viel Macht ansammeln können.⁷⁹

Zu Buchstabe e (Absatz 5)

Vorschlag Gesetzentwurf

Niederschriften über Beschlüsse und Urteile sollen in Textform aufzubewahren sein. Kostenbeschlüsse nach § 16 Absatz 2 Satz 2 und § 21 Absatz 5 Satz 1 sowie diesbezügliche Urteile sollen hervorgehoben werden.

Begründung

*Der neue Absatz 5 trete an die Stelle der bisherigen Beschlussammlung nach § 24 Absatz 7 und 8 WEG. **Einer separaten Beschlussammlung bedürfe es nicht.** Notwendig und ausreichend sei, die Sammlung der Niederschriften und Urteile in Textform aufzubewahren. Kostenbeschlüsse nach § 16 Absatz 2 Satz 2 und § 21 Absatz 5 Satz 1 WEG-E sowie Urteile, die solche Beschlüsse aufheben, ihre Nichtigkeit feststellen oder sie ersetzen, seien besonders hervorzuheben. Solche Beschlüsse und Urteile seien für die Gemeinschaft typischerweise von besonderer Bedeutung, weil sie bei der Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen berücksichtigt werden müssen. Hinsichtlich der Art und Weise der Hervorhebung werden*

⁷⁹ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 7 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

keinen Vorgaben gemacht. Sie müsse lediglich geeignet sein, den Wohnungseigentümern rasch einen Überblick über den Bestand der relevanten Beschlüsse und Urteile zu verschaffen. Die Pflicht zur Führung der Beschlussammlung treffe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und sei durch den Verwalter zu erfüllen.

WiE-Stellungnahme

Sollte im Referentenentwurf noch die Beschlussammlung, wie derzeit in § 24 Abs. 7 und 8 WEG geregelt, komplett entfallen, soll nun eine abgespeckte Version an deren Stelle treten. Die Argumente für die **Verschlinkung** und Abschaffung einer separaten Beschlussammlung sind nicht nachvollziehbar. Die Beschlussammlung ist ein wichtiges Transparenzinstrument für alle: für Eigentümer, Verwalter und Rechtsnachfolger. Die Beschlussammlung in ihrer jetzigen Form hat einen bestimmten Inhalt und die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Dies soll die Überprüfung der Vollständigkeit gewährleisten. Für jeden, der Einsicht in die Beschlussammlung nimmt, ist durch die Nummerierung ersichtlich, dass sämtliche Eintragungen vollständig sind. Werden lediglich die Niederschriften gesammelt, ist nicht erkennbar, ob in einem Jahr beispielsweise nicht nur eine, sondern mehrere Eigentümerversammlungen stattgefunden haben. Sollen Beschlüsse gemäß der neuen Kostenverteilungsoptionen nur noch dem **Protokoll** entnommen werden können, wird hiermit eine neue Unübersichtlichkeit und Intransparenz geschaffen, die auch nicht durch eine reine „Hervorhebung“ behoben wird. Kaum ein Rechtsnachfolger wird z.B. wissen, dass er alle Protokolle sichten muss, um seine Kostentragungspflichten und Nutzungsrechte zu ermitteln.

Auch müsste weiterhin gewährleistet sein, dass die Niederschriften/die Beschlussammlung durch den Verwalter zu führen sind und gegen diesen ein direkter Anspruch auf Einsichtnahme besteht – ohne den Umweg über die Gemeinschaft.

WiE-Forderung

§ 24 Absatz 7 und 8 WEG bleiben unverändert bestehen.

Zu Nummer 24 (§ 26 Absatz 1) – Bestellung, Abberufung Verwalter

Zu Buchstabe c (Sätze 3 und 4 – alt-) – Verwalterabberufung

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Sätze 3 und 4 werden aufgehoben.

Begründung

Wohnungseigentümergeinschaften sollen sich stets von Verwaltern als ihrem Ausführungs- und Vertretungsorgan trennen können, wenn sie das Vertrauen in verloren haben. Von

der Abberufung unabhängig sei der Vergütungsanspruch, dieser richte sich nach der vertraglichen Vereinbarung.

WiE-Stellungnahme

WiE befürwortet die Neuregelung. Sie entspricht dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, nach der sich 95 % der Wohnungseigentümer einfacher von unqualifizierten Verwaltern trennen können möchten.⁸⁰ Nach dem Gesetzentwurf sollen Verwalter vollumfänglich vertretungsbefugt sein. Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) ist es daher insbesondere im Rahmen der geplanten Neuregelung dringend erforderlich, sich jederzeit von einem Verwalter trennen zu können, wenn sie das Vertrauen in ihn verloren hat.

Zu bedenken ist allerdings, dass Verwalter erst auf Grund der Beendigung des Verwaltervertrags nach § 667 BGB verpflichtet sind, die **Gelder des Verbands und die Verwaltungsunterlagen** sofort und vollständig herauszugeben sowie nach §§ 666, 259 BGB Rechnung zu legen.⁸¹ Es ist daher eine entsprechende Verpflichtung der Verwalter aufzunehmen, dass sie zeitgleich mit der Abberufung zur Herausgabe und Rechnungslegung verpflichtet sind.

WiE-Forderung

Es soll ein neuer Satz 4 angefügt werden:

„Im Fall der Abberufung des Verwalters hat dieser unverzüglich alles zur Ausführung seiner Verwaltungstätigkeit Erlangte herauszugeben sowie Rechnung zu legen.“

Zu Buchstabe d (Satz 3 -neu-)

Vorschlag Gesetzentwurf

In dem neuen Satz 3 wird das Wort „Andere“ gestrichen.

Begründung

Die Bestellung und Abberufung des Verwalters sollen nicht beschränkt werden können.

WiE-Stellungnahme

Mit der Änderung wird klargestellt, dass künftig in Verwalterverträgen und Vereinbarungen die Abberufung nicht mehr, wie derzeit, auf einen wichtigen Grund beschränkt werden kann und auch sonstige Einschränkungen der Abberufung nicht mehr möglich sind. Dies begrüßt

⁸⁰ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 9 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

⁸¹ Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Auflage, München 2018, § 26, RN 117

WiE. Die Wohnungseigentümer können sich so **von Verwaltern schneller trennen**. Diese genannte Beschränkung ist derzeit in fast allen Verwalterverträgen enthalten und erschwert den Eigentümern eine Abberufung.

Zu Nummer 25 (§§ 27 bis 29) – Verwalter, Jahresabrechnung, Verwaltungsbeirat

Zu § 27 Abs. 1 – Erweiterung der Verwalterbefugnisse im Innenverhältnis

Vorschlag Gesetzentwurf

§ 27 WEG-E regelt die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis. In Absatz 1 soll auf den bisherigen Aufgabenkatalog verzichtet werden. Heißen soll es nunmehr: „Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist oder die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.“

Begründung

Die Neuregelung gewährleiste eine effiziente Verwaltung, die der Vielgestaltigkeit der Wohnungseigentumsanlagen und dem Einzelfall gerecht werde. Eine Beschlussfassung über eine Maßnahme soll demnach „nicht geboten“ sein, „wenn aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung aufgrund ihrer geringen Bedeutung für die Gemeinschaft nicht erforderlich“ sei. Maßstab sei die konkrete Wohnungseigentumsanlage. Je größer die Anlage sei, desto mehr Maßnahmen könne und müsse der Verwalter eigenverantwortlich treffen. In der allgemeinen Begründung des Gesetzentwurfs⁸² wird ausgeführt, damit sei keine gravierende Änderung der Rechtslage verbunden.

WiE-Stellungnahme

Entgegen der allgemeinen Begründung im Gesetzentwurf, mit der Neuregelung sei „keine gravierende Änderung“ der Rechtslage verbunden, sieht WiE in der Neuregelung einen **enormen Entscheidungs- und Machtzuwachs für die Verwalter**. Laut Gesetzentwurf sollen die erweiterten Entscheidungsrechte Maßnahmen betreffen die, für die Wohnungseigentümer von „geringer Bedeutung“ sind. An konkreter Stelle heißt es jedoch, dass mit der Größe der Anlage der Kreis der Maßnahmen steige, die die Verwalter eigenständig treffen könnten und müssten, darunter dann etwa auch der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen.⁸³

⁸² Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 28

⁸³ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 73

Nach dieser Begründung – befürchtet WiE – könnten unseriös handelnde Verwalter, z.B. nach einem Verwalterwechsel, diverse Verträge im eigenen Interesse ändern, weil sie mit bestimmten Unternehmen besonders gut zusammenarbeiten oder um Provisionen zu bekommen. Die WEG müsste dies akzeptieren, es sei denn, sie hat es vorausahnend im Verwaltervertrag eingeschränkt. Damit würden in der Praxis erhebliche neue Probleme und Risiken geschaffen, die die Wohnungseigentümer dann tragen müssten.⁸⁴ Außerdem würde die Neuregelung zu Intransparenz führen. Dem Missbrauch würde Tür und Tor geöffnet, weil den Eigentümern die **Kontrolle erschwert** wäre und der Verwaltungsbeirat nicht zum Kontrollorgan des Verbands aufgewertet werden soll (mehr dazu Seite 88).

Verwaltungseffizienz wird gleichgesetzt mit Verwaltereffizienz – doch das greift zu kurz. Können Verwalter unkontrollierter und eigenständiger arbeiten, wird das höchstens zu Effizienz hinsichtlich ihres eigenen Arbeitsaufwands führen, keinesfalls aber automatisch zu einer sachgerechteren, wirtschaftlichen WEG-Verwaltung gemäß den Interessen der Eigentümer. Verwalter haben wenig Ansporn zum wirtschaftlichen Handeln für die WEG, sie optimieren „naturgemäß“ ihre eigenen Unternehmen. Der Freibrief für sie, Maßnahmen schnell und nach eigenem Gutdünken zu treffen, weil eine Beschlussfassung „nicht geboten“ erscheint, wird letztendlich zu einer Verteuerung des Wohnens in Eigentumswohnungen aufgrund zu erwartender höherer Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten führen. Dies vorangestellt, nimmt WiE zu § 27 Abs. 1 Stellung wie folgt:

Die **Begründung** dafür, dass der Aufgabenkatalog durch eine Generalklausel ersetzt werden soll, ist **nicht nachvollziehbar**. Die Aufgaben der Verwalter sind letztendlich in allen WEGs gleich, wenn auch unterschiedlich umfangreich. Die existierende Auflistung im derzeitigen § 27 WEG ist, wenngleich nicht vollständig und trennscharf genug, eine Orientierungshilfe sowohl für die Verwalter als auch für die Beiräte und Eigentümer.

Probleme bestehen derzeit, weil die Organisations- oder Dringlichkeitszuständigkeit der Verwalter **nicht trennscharf genug geregelt** ist. Die Zuständigkeit der Verwalter im Innenverhältnis ist in § 27 Abs. 1 WEG aufgelistet. Zuständig sind sie unter anderem

- für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) sowie
- in dringenden Fällen für sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG).

Nach der Rechtsprechung weist das derzeitige Gesetz den Verwaltern bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur eine Organisationszuständigkeit zu. Sie haben auf der Grundlage von Beschlüssen zu handeln, also die zur Beschlussfassung notwendigen „Vorarbeiten“ zu erledigen und diese dann umzusetzen. Über das „Ob“ und „Wie“ der Maßnahme entscheiden die Wohnungseigentümer. Hingegen sollen sie in dringenden Fällen die zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen ohne Beschluss treffen

⁸⁴ WiE: Verwalter verursachen hohe Schäden. Ergebnisse einer WiE-Umfrage unter Wohnungseigentümern, Februar 2019, siehe https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/verwalterschaften_20200219.pdf

können (Notmaßnahmen). Diese Differenzierung kann in der Praxis schwierig sein⁸⁵ und müsste gesetzlich klarer geregelt werden.⁸⁶

Nach dem Gesetzentwurf würde das Abgrenzungsproblem unerheblich, da für „geringe“ Erhaltungsmaßnahmen kein Beschluss mehr geboten wäre (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E). Allerdings würde das sofort ein **neues, größeres Abgrenzungsproblem schaffen**: Künftig würde sich nämlich noch viel mehr Streit darum drehen, für welche Maßnahmen kein Beschluss „geboten“ ist und welche Maßnahmen doch einen Beschluss benötigen – ähnlich des heutigen Streits darüber, was hinsichtlich der Vertretungsmacht im Außenverhältnis die „laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung“ sind (§ 27 Abs. 3 Nr. 3).

WiE-Forderung

Verwaltungseffizienz kann anders besser gestärkt werden als durch die vorgeschlagene Generalklausel:

- § 27 Abs. 1 WEG-E ist neu zu fassen, wobei an einem **Katalog der Aufgaben und Befugnisse der Verwalter** festzuhalten ist. Dieser ist zu erweitern um wichtige Pflichten der Verwalter, etwa
 - Gebäude und Anlagen der WEG regelmäßig, mindestens jährlich, zu begehen und die **Begehung** zu dokumentieren sowie
 - einen konkreten, objektbezogenen, mittel- und langfristigen **Instandhaltungsplan** nebst Finanzierungsplan zu führen und der Eigentümersammlung regelmäßig vorzulegen.
- Nach dem Gesetz soll der Verwalter ohne Beschluss nur zu **Notmaßnahmen** befugt sein. Unterjährige Eigentümersammlungen können vermieden werden durch Erweiterung der Verwalterbefugnisse per Beschluss und/oder im Verwaltervertrag – siehe Anmerkungen zu § 27 Abs. 2 WEG-E.
- Sollte der Gesetzgeber keinen Aufgabenkatalog der Verwalter ins Gesetz schreiben, muss wenigstens eine **Konkretisierung der Generalklausel** erfolgen. Formulierungsvorschlag für § 27 Abs. 1 Nr. 1: „Maßnahmen geringen Umfangs, die regelmäßig wiederkehrend an-

⁸⁵ Nach der Rechtsprechung soll beispielsweise der Ausfall der Warmwasserversorgung kein dringender Fall sein, weil warmes Wasser nicht der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums diene. Die Reparatur sei somit keine Notfallmaßnahme, sondern eine Instandsetzung. Ein Notfall liegt nach herrschender Meinung nur dann vor, wenn wegen der Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung einer Eigentümersammlung, auch unter Verkürzung der Ladungsfrist, nicht möglich ist und die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums ohne umgehende Einleitung von Maßnahmen gefährdet wäre – z.B. bei Ausfall der Heizungsanlage im Winter. Siehe Bärmann, WEG Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 14. Auflage, München 2018, § 27, RN 68 sowie WIE-Veröffentlichung:

⁸⁶ WiE, Dienstleister oder Geschäftsführer? Vereinfachung der WEG-Verwaltung muss ohne Stärkung der Verwalter/innen möglich sein!, Juni 2019, siehe <https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-positionspapier-verwalterstellung-190617.pdf>

fallen, nur ausgetauscht werden ohne wesentliche Änderung an Material, Konstruktionsweise sowie Erscheinungsbild und einen Betrag in Höhe von 3 % der jeweils aktuellen Wirtschaftsplansumme insgesamt pro Jahr nicht übersteigen.“

- Darüber hinaus gilt: Statt den Verwaltern Entscheidungskompetenz ohne Beschluss einzuräumen, wäre ein **Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit** das angemessenere Mittel, um in unvorhersehbaren, aber wichtigen Fällen unterjährige Entscheidungen herbeizuführen; diese Aufgabe des Willensbildungsorgans der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) muss und darf nicht den externen Dienstleistern aufgebürdet werden.

Diese Forderungen entsprechen einem der wichtigsten Ergebnisse der bundesweiten WiE-Befragung: **94 % der Wohnungseigentümer haben sich dagegen ausgesprochen, dass Verwalter in größerem Rahmen als bisher ohne Beschluss selbstständig handeln sollen.**⁸⁷

Zu § 27 Absatz 2 – Änderungsbefugnisse des Verbands

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Wohnungseigentümer sollen die Rechte und Pflichten der Verwalter durch Beschluss einschränken oder erweitern können.

Begründung

Die Wohnungseigentümer sollen die Maßnahmen selbst definieren können, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen oder die sie ihm entziehen wollen. Dazu sollen sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen oder einzelne Maßnahmen von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder Dritten abhängig machen können. Entsprechende Beschlüsse betreffen allerdings immer nur das Innenverhältnis.

WiE-Stellungnahme

Nach derzeitiger Rechtslage gibt es gesetzliche Verwalterkompetenzen, die nicht abdingbar sind. Die Wohnungseigentümer erweitern aber in Beschlüssen bzw. Verwalterverträgen auch heute schon die Kompetenzen ihrer Verwalter. Strittig ist, ob und in welcher Form Zuständigkeitsverlagerungen rechtlich zulässig sind.⁸⁸ Nach dem neuen § 27 Abs. 2 WEG-E könnten die Wohnungseigentümer über die Verwalterkompetenzen im Innenverhältnis uneingeschränkt beschließen. Insoweit begrüßt WiE diese Neuregelung als notwendige Klarstellung.

Allerdings ist die Vorschrift im Zusammenspiel mit § 27 Abs. 1 WEG-E zu sehen. Dadurch wird deutlich, dass der gesamte § 27 WEG-E „**falsch herum**“ **konstruiert** ist. Nach Absatz 2 sind die Wohnungseigentümer aufgefordert, Verwaltungstätigkeiten zusammenzustellen und

⁸⁷ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 9 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

⁸⁸ BMJV und Bay. Staatsministerium der Justiz, Abschlussbericht der Bund-Länder-AG zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, August 2019, S. 29

mögliche Einschränkungen, Wertgrenzen etc. zu formulieren. Dies ist fehleranfällig, kompliziert und wird nur nutzbar sein für gut betuchte Akademiker-WEGs, die in der Lage sind, entsprechende Beschlüsse und Verträge aufzusetzen und durchzusetzen. Der Großteil der WEGs wird aber nicht die Durchsetzungsfähigkeit und die Marktmacht haben, um den Verwaltern Beschränkungen aufzuerlegen. Hinzu kommt, dass viele der eingesetzten Verträge von den Verwalterverbänden stammen. Welcher Verwalterverband wird die gesetzlich möglichen Rechte der Verwalter bereits in seinem Muster-Vertrag beschränken? Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass die gewerbetreibenden Verwalter und ihre Verbände in der Regel gegenüber den Wohnungseigentümern als Verbrauchern einen Wissensvorsprung haben, um ihre Ziele und die von ihnen gewünschten Verträge umzusetzen.

WiE-Forderung

Im Interesse und zum Schutz der Wohnungseigentümer muss **gesetzlicher Regelfall** ein Verwalter mit nur den notwendigen **Basisbefugnissen** sein (konkretisierter § 27 Abs. 1 WEG-E mit Katalog der Befugnisse). § 27 Abs. 2 WEG-E kann und soll dann wie im Entwurf des WEMoG formuliert den Wohnungseigentümern das Recht einräumen, den gesetzlichen Regelfall zu ändern, mithin die Befugnisse ihres Verwalters so zu erweitern, wie es im individuellen Interesse ihrer Wohnungseigentümergeinschaft liegt.

So herum konstruiert würde auch das Bewusstsein dafür geschaffen, dass die von den Verwaltern vorgelegten Verträge mit erweiterten Handlungsbefugnissen verhandelbar sind. Den Eigentümern wird es wesentlich leichter fallen, Wünsche zu ergänzen und ungewünschte Befugnisse in den Vertragsentwürfen zu streichen, als sich selbst eine Liste mit Einschränkungen auszudenken. Auf diesen Verbraucherschutz darf nicht verzichtet werden – erst recht nicht, wenn es wirklich zu einer im Außenverhältnis unbeschränkten Vertretungsmacht der Verwalter kommen sollte.

Sollte diese Regelung jedoch beibehalten werden, fordert WiE eine **Informationspflicht für Verwalter**. Diese sollen vor ihrer Bestellung und vor Abschluss des Verwaltervertrags die Wohnungseigentümer darüber informieren müssen, dass sie die Verwalterbefugnisse per Beschluss einschränken können.

Zudem muss das Individualrecht der Eigentümer erhalten bleiben, den Verwalter bei Pflichtverletzungen direkt ohne Umweg über die WEG in Anspruch zu nehmen.

Zu § 28 Absatz 1 – Wirtschaftsplan

Vorschlag Gesetzentwurf

§ 28 Absatz 1 WEG-E betrifft den Wirtschaftsplan. Nach Satz 1 sollen die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen beschließen. Nach Satz 2 hat der Verwalter zur Beschlussvorbereitung jährlichen einen Wirtschaftsplan zu erstellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

Begründung

Durch Satz 1 werde der Beschlussgegenstand geregelt. Dieser soll auf die Zahlungspflichten reduziert werden (Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen), um die Zahl der Anfechtungsklagen zu verringern. Die Vorschrift nehme keinen Bezug auf ein Kalenderjahr. So sollen die Eigentümer Zahlungspflichten beschließen können, die über mehrere Jahre oder bis zum nächsten Beschluss fortgelten, darunter auch Sonderumlagen.

Durch Satz 2 werde geregelt, wie ein Beschluss über die Zahlungspflichten vorbereitet werden soll. Der Verwalter habe hierfür jährlich einen Wirtschaftsplan mit Einnahmen und Ausgaben vorzulegen. Verstöße der Verwalter gegen seine Beschlussvorbereitungspflicht, mache das einen dennoch ergehenden Beschluss über Zahlungspflichten nicht anfechtbar.

Dem Gesetzeswortlaut zu entnehmen sei nunmehr der wesentliche Inhalt des Wirtschaftsplans: die zu beschließenden Zahlungspflichten, also die jeweiligen Vorschüsse auf die Kosten, die Erhaltungsrücklage und ggf. weitere beschlossene Rücklagen sowie die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben.

WiE-Stellungnahme

Die Bewertung entspricht den Ausführungen zur Jahresabrechnung – siehe folgender Text.

Zu § 28 Absatz 2 – Jahresabrechnung

Vorschlag Gesetzentwurf

§ 28 Absatz 2 WEG-E betrifft die Jahresabrechnung. Nach Satz 1 sollen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen. Nach Satz 2 hat der Verwalter zur Beschlussvorbereitung eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) zu erstellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

Begründung

Durch Satz 1 werde der Beschlussgegenstand geregelt. Dieser soll auf die Zahlungspflichten reduziert werden, um die Zahl der Anfechtungsklagen zu verringern: Ergebe die Abrechnung über den Wirtschaftsplan eine Unterdeckung, werde somit über die Einforderung von Nachschüssen beschlossen. Bei einer Überdeckung werde über die Anpassung der geleisteten Vorschüsse beschlossen (die Rückzahlung soll damit demjenigen zustehen, der die Vorschüsse geleistet habe, nicht etwa einem Erwerber, der neu in die WEG eingetreten ist).

Durch Satz 2 werde geregelt, wie ein Beschluss über die Zahlungspflichten vorbereitet werden soll. Der Verwalter habe hierfür eine Jahresabrechnung aufzustellen. Wesentlicher Inhalt der Jahresabrechnung seien zunächst die zu beschließenden Zahlungspflichten, also die einzufordernden Nachschüsse bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Darüber hinaus müsse die Jahresabrechnung die Einnahmen und Ausgaben erhalten. Verstöße der Verwalter gegen seine Beschlussvorbereitungspflicht, mache das einen dennoch ergehenden Beschluss über die Zahlungspflichten nicht anfechtbar.

WiE-Stellungnahme

Im derzeitigen WEG heißt es lediglich „Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.“ (§ 28 Abs. 3 WEG) und „Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung (...) beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.“ (§ 28 Abs. 5 WEG). Die Ausgestaltung wurde und wird der Rechtsprechung überlassen, die aufgrund der geringen gesetzlichen Vorgaben wiederum ebenfalls keine einheitlichen, umfassenden und klaren Vorgaben entwickeln konnte. Diese wenigen gesetzlichen Vorgaben sind eine Ursache dafür, dass Jahresabrechnungen heute noch eines der größten Praxisprobleme für die Wohnungseigentümer und für die Verwalter sind. Angesichts dieser Unübersichtlichkeit hat der nordrhein-westfälische Verwalterverband zwei Muster-Jahresabrechnungen⁸⁹ entwickelt, die eine gewisse, aber auch nicht einheitliche Orientierung bieten. Diese Problemlage wird mit den neuen gesetzlichen Vorgaben nicht verbessert.

Zwar lautet das erste Ziel, dass die **Vorschriften klarer gefasst** werden sollen. Dazu wird erstens der Beschlussgegenstand genauer definiert und auf die Abrechnungsspitze eingegrenzt und zweitens wird vorgegeben, „welche Informationen den Wohnungseigentümern im Rahmen der Beschlussvorbereitung zur Verfügung gestellt werden müssen.“⁹⁰ WiE sieht es als **verfehlt** an, dass mit den neuen gesetzlichen Vorgaben diese Ziele erreicht werden.

Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung soll nur noch die **Abrechnungsspitze** sein. Zwar wird hier Klarheit geschaffen zum Beschlussgegenstand angesichts divergierender Rechtsprechung. Es bestehen allerdings Zweifel, ob die Beschränkung des Beschlussgegenstandes auf die Abrechnungsspitze sachgerecht ist und wirklich zu weniger Anfechtungsklagen führen wird. Weiterhin ist nicht plausibel, ob und wie der Inhalt der Beschlussfassung vom Inhalt des Rechenwerkes getrennt werden kann und ob und wie Fehler der Jahresabrechnung die Zahlungspflichten aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung berühren.⁹¹ Denn wenn die Beschlussfassung auf einer fehlerhaften Jahresabrechnung oder einem fehlerhaften Wirtschaftsplan beruht, dann müsste auch das Rechenwerk wieder anfechtbar sein – oder soll das verhindert werden? Des Weiteren ist unklar, ob damit nicht auch wichtige, gravierende Fehler der Anfechtbarkeit und damit Berichtigung entzogen werden.

Zudem sind die gesetzlichen Vorgaben, welche Informationen die Wohnungseigentümer vom Verwalter erhalten sollen, unzureichend aufgrund ihrer Knappheit und den teilweise schwer verständlichen Begründungen. Sie unterscheiden sich nicht/kaum von den Vorgaben des derzeitigen Gesetzes und schaffen neue Fragen und Unübersichtlichkeiten.

⁸⁹ Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V. (VNWI), Musterabrechnung 2.0, erschienen in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, Sonderheft 1/2017, und Musterabrechnung für Wohnungseigentümergemeinschaften, erschienen in: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, Sonderheft 1/2011

⁹⁰ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 74

⁹¹ Bundesregierung, Entwurf WEMoG, BT-DS 19/18791, April 2020, S. 74 ff.

Über die Jahrzehnte wurden in der Verwaltungspraxis **Bestandteile der Jahresabrechnung** entwickelt, die für die Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer Transparenz, Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit schaffen und wichtige Prüfgrundlagen sind. Im Gesetzesentwurf werden sie nicht aufgeführt, sodass sich mindestens die Frage stellt, ob sie bzw. welche von ihnen den Verwaltern zukünftig noch vorgelegt werden müssen. Diese Bestandteile sind

- Gesamtabrechnung
- Einzelabrechnung (verteilungsrelevanter Abrechnungsteil)
- Darstellung der Entwicklung der IST- und SOLL-Erhaltungsrücklage (diese soll nur noch Teil des Vermögensberichtes werden)
- Übersicht über die einzelnen Abrechnungen, um Transparenz über die Hausgeldrückstände zu erhalten

Es bleibt somit weiterhin ungeklärt, wie eine Jahresabrechnung konkret auszusehen hat und ob periodengerechte u.a. Abgrenzungen, die in der Praxis wichtig sind, aufgeschlossen werden sollen. Unklar bleibt zudem, warum die **Rechnungslegung** in § 28 Abs. 4 WEG-E gestrichen wurde. WiE befürchtet, dass es weitere und neue Auslegungsprobleme und Streitfälle geben wird.

Beiräte wie Wohnungseigentümer werden angesichts dieser Vorgaben den **Umfang ihrer Prüfpflichten nicht mehr erkennen**. Sollen sie nur noch die Einzelabrechnung auf rechnerische Richtigkeit hin überprüfen? Wer soll das Vermögen der WEG noch überprüfen, wenn es nicht zu den Pflichten des Beirates gehören soll, den neuen Vermögensbericht zu prüfen?

Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie die Eigentümer nach der Neuregelung unqualifizierte Verwalter dazu bewegen können, übersichtliche, vollständige Jahresabrechnung vorzulegen. Bisher hat jede/r Eigentümer/in das Individualrecht, dies vom Verwalter zu verlangen. Künftig soll nur noch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) gegen den/die Verwalter/in vorgehen können, was wie bereits ausgeführt erst einen Tagesordnungspunkt auf der nächsten Eigentümerversammlung und dann einen Beschluss und dessen Umsetzung erfordert.

Es steht noch vielmehr als bisher zu befürchten, dass die Eigentümer das der Zahlungspflicht zugrundeliegende Rechenwerk einfach hinnehmen werden, weil eine auch formal korrekte Abrechnung kaum mehr durchsetzbar wäre.

WiE-Forderung

Wenn es zum vorgeschlagenen Systemwechsel in der WEG-Verwaltung kommt, sollte das **Individualrecht der Eigentümer erhalten** bleiben, den Verwalter bei Pflichtverletzungen (hier: formal unzulängliche oder unterlassene Erstellung der Jahresabrechnung) in Anspruch zu nehmen.

Es sollte die Chance der Reform genutzt werden, um die **notwendigen Bestandteile der Jahresabrechnung und die genaue Art und Weise der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung konkret**

vorzugeben – inklusive der wichtigen Praxisfrage, ob perioden- und verursachungsgerechte Abgrenzungen bei Abrechnungen über Heizkosten, Wasser, Versicherungen etc. möglich sein sollen oder nicht. Wünschenswert wäre aus Verbraucherschutzgründen eine gesetzliche Musterabrechnung im Anhang zum WEG oder einer Verordnung. Eingeführt werden muss auch eine Pflicht für die Verwalter, eine fehlerhafte Jahresabrechnung innerhalb einer kurzen Frist zu korrigieren.

Diese Forderungen entsprechen auch dem Ergebnis der bundesweiten WiE-Befragung, in der sich in der sich **94 % der Wohnungseigentümer für die Einführung gesetzlicher Vorgaben zur Jahresabrechnung ausgesprochen haben und 89 % für die gesetzliche Pflicht Korrektur binnen einer kurzen Frist.**⁹²

Zu § 28 Absatz 3 – Vermögensbericht

Vorschlag Gesetzentwurf

Der Verwalter soll nach Ablauf eines Kalenderjahrs einen Vermögensbericht erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens erhalte. Dieser Bericht soll jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung gestellt werden.

Begründung

Durch den Vermögensbericht soll ein Informationsanspruch jedes Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) geschaffen werden, der durch den Verwalter zu erfüllen sei. Wichtigste Positionen darin sollen sein: der Stand der Erhaltungsrücklage und ggf. weiterer Rücklagen, alle Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer (vor allem Hausgeldschulden einschließlich Forderungen zu Rücklagen), alle Forderungen gegen Dritte, alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) und sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte). Stichtag sei jeweils der Ablauf des Kalenderjahrs.

WiE-Stellungnahme

Durch § 28 Abs. 3 WEG-E soll ein **neuer Informationsanspruch** der Eigentümer gegenüber dem Verband WEG geschaffen werden, der durch die Verwalter zu erfüllen ist. WiE begrüßt, dass die Wohnungseigentümer künftig jährlich einen Vermögensbericht erhalten sollen. Das ist eine langjährige Forderung von WiE. Positiv ist weiterhin, dass die wichtigsten Positionen des Vermögensberichts genannt sind.

Der Neuregelung entspricht, dass die Darstellung der **Instandhaltungsrücklage**, die laut Rechtsprechung bisher von den Verwaltern im Rahmen der Jahresabrechnung vorzulegen ist,

⁹² WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 17. (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

vom Gesetzgeber anzunehmender Weise aus dieser herausgelöst und in den Vermögensbericht verlagert wurde. So wie künftig nicht mehr über die Jahresabrechnung an sich beschlossen werden soll, soll auch nicht über den neuen Vermögensbericht beschlossen werden. Fehler im Bericht unterfallen somit keiner Möglichkeit einer Anfechtung. Der Bericht soll ausschließlich der Information der Eigentümer dienen.

Besonders kritisch sieht WiE, dass der Verwaltungsbeirat nur die Jahresabrechnung prüfen und mit einer Stellungnahme versehen soll – siehe unten. Da der Vermögensbericht explizit nicht mehr Bestandteil der Jahresabrechnung ist, soll er wohl ungeprüft bleiben. Wie sollen Wohnungseigentümer feststellen, ob der Vermögensbericht korrekt oder fehlerhaft ist? So stellt sich die Frage, welchen tatsächlichen, praktischen Wert diese Information für die Eigentümer hat.

WiE-Forderung

- Im Gesetz oder mindestens in der Begründung sollte deutlicher formuliert werden, wie die Entwicklung der **SOLL- und IST-Rücklagen** darzustellen ist; die Begründung im Gesetzentwurf ist an dieser Stelle unklar und könnte zu Missverständnissen führen.
- Zudem muss klargestellt werden, dass im Vermögensbericht auch Bankkontostände mitzuteilen sind (Anfangs- und Endbestände), damit diese bei der Prüfung der Jahresabrechnung abgeglichen werden können – nur so können Fehlbeträge überhaupt auffallen.
- Der Vermögensbericht muss Bestandteil der Jahresabrechnung sein. Jedenfalls muss die **Pflicht zur Prüfung des Vermögensberichts** bei den Aufgaben des Verwaltungsbeirats in § 29 Abs. 2 WEG-E ergänzt werden.
- Einzelne Eigentümer brauchen ein Individualrecht, bei einem fehlenden oder falschen Vermögensbericht direkt und ohne Umweg über den Verband gegen den Verwalter vorgehen zu können.
- Schließlich: Wie sollen Verwaltungen mit Ende Dezember eingehenden Hausgeldzahlungen umgehen, die den Januar des folgenden Abrechnungszeitraums betreffen? Wenn es hinsichtlich der Jahresabrechnung bei der einfachen Einnahmen-Ausgaben-Rechnung bleibt, sollten mindestens im Vermögensbericht perioden- und verursachungsgerechten Abgrenzungen vorgenommen werden müssen.

Zu § 29 Absatz 1 – Verwaltungsbeirat

Vorschlag Gesetzentwurf

Wohnungseigentümer sollen durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden können. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Begründung

Die derzeitige Rechtslage, dass der Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern bestehen muss, würde dem Bedürfnis der Praxis nach einer flexibel durch Beschluss bestimmbaren Anzahl nicht gerecht.

WiE-Stellungnahme

WiE begrüßt grundsätzlich die **Flexibilisierung der Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder**, die eine langjährige Forderung des Verbraucherschutzverbands umsetzt. Eine verpflichtende Einrichtung des Verwaltungsbeirats, auch für große Wohnungseigentümergeinschaften, ist hingegen nicht vorgesehen. Die Installation des Verwaltungsbeirats als zwingendes, starkes Kontrollorgan ist aber immens wichtig, gerade auch im Hinblick auf die geplante Stärkung der Verwalter. WiE fordert daher eine Regelung, nach der in Gemeinschaften mit 20 oder mehr Eigentümern ein Verwaltungsbeirat eingerichtet werden muss.⁹³

Der Befürchtung, dass sich nicht genügend oder gar keine Eigentümer bereit erklären, dieses Ehrenamt zu übernehmen, kann unter anderem dadurch begegnet werden, dass **externe Personen** aus einem beschränkten Personenkreis als Beiratsmitglied gewählt werden können, z.B. Kinder, Geschwister oder Ehepartner hochbetagter Wohnungseigentümer oder behinderter Wohnungseigentümer. Zudem sollte die Möglichkeit bestehen, externe Fachleute in den Verwaltungsbeirat zu wählen. Auch sollten weitere Chancen durch den Gesetzgeber genutzt werden, Eigentümer zu motivieren, sich zur Wahl zu stellen.

WiE-Forderung

- Der Verwaltungsbeirat ist als **verpflichtendes Kontrollorgan** in WEGs ab 20 Wohnungen zu installieren.
- Zur erleichterten Besetzung der Beiratsposten sollte es zudem ermöglicht werden, dass die WEG beschließen kann, **externe Personen als Beiratsmitglieder** zu wählen. Ein Beirat, dem z.B. Kinder, Geschwister oder Ehepartner hochbetagter Wohnungseigentümer oder behinderter Wohnungseigentümer angehören, ist besser als kein Beirat! Auch die Bestellung von externen Fachleuten wie Rechtsanwälten oder Bauingenieuren sollte der WEG erlaubt werden; selbst wenn das Kosten verursacht, sollte es im Ermessen der WEG stehen, diese zu akzeptieren und die Fachexpertise gewinnbringend einzusetzen.
- Die Wahl zum Verwaltungsbeirat ist eine **Vertrauenswahl und sollte geheim erfolgen**. Dann müsste kein Kandidat befürchten, nicht gewählt zu werden, weil sich Eigentümer durch Miteigentümer oder durch die Verwaltung in ihrer Wahlentscheidung beeinflussen lassen oder sich dem sozialen Druck der Mehrheitsmeinung beugen bzw. sich für ihre Wahlentscheidung rechtfertigen müssen.

⁹³ Siehe auch: Diskussionsentwürfe des Bundesjustizministeriums und des Bayerischen Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vom 31.07.2018, S. 10

Zu § 29 Absatz 2

Vorschlag Gesetzentwurf

Der Verwaltungsbeirat soll – wie bisher – den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben unterstützen. Zudem solle er den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung vor Beschlüssen über die Zahlungspflichten der Eigentümer prüfen und mit einer Stellungnahme versehen werden.

Begründung

Die Vorschrift entspreche dem derzeitigen § 29 Abs. 3 WEG, dessen Wortlaut nur angepasst werde. Nicht übernommen worden sei, dass auch die Rechnungslegungen und Kostenanschläge von dem Verwaltungsbeirat geprüft werden sollen; die Prüfung dieser Zahlenwerke sei praktisch nicht relevant und könne zu einer Überlastung des Verwaltungsbeirates führen. Soweit Rechnungen und Kostenanschläge als Grundlage für die Erstellung des Wirtschaftsplans oder der Jahresabrechnung dienen, sollen diese allerdings unverändert Gegenstand der Prüfung durch den Verwaltungsbeirat sein.

WiE-Stellungnahme

Weshalb in der Begründung des WEMoG von einer Stärkung des Beirats gesprochen wird, ist nicht nachzuvollziehen.

Die Beibehaltung der Formulierung „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben“ wird in der Praxis missverständlich interpretiert. Das führt zu Konflikten und **verschleiert die tatsächliche Rolle des Verwaltungsbeirats** als Bindeglied zur Verwaltung, das ausschließlich im Interesse der Wohnungseigentümer zu handeln hat.

Dadurch, dass der **Vermögensbericht** nicht mehr in die Jahresabrechnung fällt, erhält der Beirat nicht das Recht zur Prüfung dieses wichtigen Zahlenwerks. Zu Unsicherheiten wird führen, dass die Prüfung der Rechnungslegungen und Kostenanschläge nicht mehr ausdrücklich im Gesetz erwähnt werden, aber Gegenstand der Prüfung sein sollen, wenn diese Grundlage für die Erstellung des Wirtschaftsplans oder Jahresabrechnung sind. Dies ist klarzustellen.

Aufgrund der Differenzierung zwischen dem Beschlussgegenstand (Zahlungsverpflichtungen) und der Jahresabrechnung in § 28 Abs. 2 WEG-E könnte noch mehr Unsicherheit als bisher schon entstehen, was genau der Beirat prüfen soll. Hier fehlen Klarstellungen. Kommt es zum vorgeschlagenen Systemwechsel in der WEG-Verwaltung, wird § 29 Absatz 2 WEG-E der Bedeutung des Verwaltungsbeirats nicht gerecht.

WiE-Forderung

- Es ist zwingend erforderlich, den **Verwaltungsbeirat zum Kontrollorgan** des Verwalters aufzuwerten – kein anders Gremium bietet sich für diese Aufgabe an. So sehen es auch die Wohnungseigentümer, die sich in der bundesweiten WiE-Befragung zu 81 % hierfür ausgesprochen haben.⁹⁴
- Im Gesetzeswortlaut muss es heißen, dass der Verwaltungsbeirat **die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unterstützt**.
- Als **Aufgaben des Beirats sind insbesondere im Gesetz aufzuführen**:
 - Mitwirkung an der Vorbereitung der Eigentümerversammlung einschließlich Abstimmung der Tagesordnung,
 - Prüfung des Wirtschaftsplans und der Abrechnung über den Wirtschaftsplan (insbesondere Prüfung der Belege, Buchhaltungsunterlagen, Rechnungslegungen, Kostenanschläge sowie Abfassung einer schriftlichen Stellungnahme für die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung),
 - Prüfung des neuen Vermögensberichts nebst Stellungnahme,
 - Überprüfung der Erhaltungs- und Modernisierungsplanung zur Unterrichtung der WEG,
 - Überprüfung von Beschluss-Umsetzungen zur Unterrichtung der WEG,
 - Überprüfung der Beschluss-Sammlung zur Unterrichtung der WEG,
- Es ist ein generelles, **jederzeitiges Auskunftsrecht des Verwaltungsbeirats gegenüber dem/der Verwalter/in** zu etablieren – auch außerhalb von Eigentümerversammlungen – **und gegenüber Dritten**, die Vertragspartner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) sind, also z.B. Banken und Versicherungen; dazu gehört auch die jederzeitige Online-Einsicht in die WEG-Konten.

Sollte es bei der unbestimmten Generalklausel in § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E bleiben, sind **Eingriffsrechte** einzuführen, z.B.:

- Die Gemeinschaft muss festlegen können, dass der Verwalter für bestimmte Vertragsabschlüsse, Auftragsvergaben etc. die Zustimmung des Beirats einholen muss.
- Widerspruchsrecht des Beirats gegen die Vertretungsbefugnis des Verwalters gegenüber Dritten, bis zur Entscheidung in der nächsten Eigentümerversammlung, wenn der Verwalter seine Befugnisse überschreitet; dieses ist in das neu zu schaffenden WEG-Register einzutragen.
- Vetorecht in Bezug auf die Entlastung des Verwalters.

Einführung eines **WEG-Registers**, analog dem Handelsregister, das Online über das gemeinsame Registerportal der Länder für jeden einsehbar ist, mit folgendem (Mindest-) Inhalt:

- Name der Wohnungseigentümergeinschaft (eventuell nebst Eigentümerliste)
- Verwalter
- Vertretungsumfang des Verwalters
- Verwaltungsbeirat
- etwaigen Widerspruch des Verwaltungsbeirats gegen Vertretungsbefugnis

⁹⁴ WiE, Ergebnisse der bundesweiten Befragung der Wohnungseigentümer zur anstehenden WEGesetz-Reform, November 2019, S. 12 (https://www.wohnen-im-eigentum.de/sites/default/files/PDF/wie-umfrage-wegesetz-reform-2019_end.pdf)

Zu § 29 Absatz 3

Vorschlag Gesetzentwurf

Bei unentgeltlicher Tätigkeit sollen Mitglieder des Verwaltungsbeirates nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit vertreten.

Begründung

Damit soll die Bereitschaft gefördert werden, sich als Mitglied des Verwaltungsbeirats zu engagieren.

WiE-Stellungnahme

Die Haftungsbeschränkung ist an sich sinnvoll für das Ehrenamt. Wird der Verwaltungsbeirat wie von WiE gefordert zum Kontrollgremium der Verwaltung aufgewertet, muss eine verpflichtend auf Kosten der WEG abzuschließende Haftpflichtversicherung eingeführt werden.

WiE-Forderung

Beiräte müssen Anspruch haben auf eine **Haftpflichtversicherung** auf Kosten der WEG. Zudem sollte der **Aufwendungsersatzanspruch** für Verwaltungsbeiräte gesetzlich geregelt werden, um die Motivation noch zu erhöhen. Vielen Wohnungseigentümern ist nicht bewusst, dass sie einen solchen Anspruch besitzen.

Zu Nummer 30 (Teil 3 – §§ 43 bis 45) – Verfahrensvorschriften

§ 44 WEG-E soll gemeinsame Regelungen für sämtliche Beschlussklagen, also Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussersetzungsklagen enthalten, näher beschrieben in Absatz 1. Absatz 2 soll die Passivlegitimation, die Unterrichtung der Wohnungseigentümer und die Prozessverbindung regeln, Absatz 3 die Wirkung eines stattgebenden Urteils und Absatz 4 die Kosten einer Nebenintervention auf Seiten der Beklagten.

Zu § 44 Absatz 2 Satz 1 – Klagen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Vorschlag Gesetzentwurf

Die Klagen sollen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten sein.

Begründung

Da die Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohnungseigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) zugewiesen sei, sei es folgerichtig, dass diese die Aufgabe auch prozessual wahrnehme und die Beschlussklagen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten seien.

WiE- Stellungnahme

Die Regelung setzt den Systemwechsel konsequent um. Danach müssen Wohnungseigentümer gegebenenfalls erst die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) verklagen, damit diese gegen den Dritten vorgeht. Gewinnen die Kläger das Verfahren, haben sie zwar einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) auf **Ersatz der Prozesskosten**. Diese werden aber von der gesamten Gemeinschaft getragen – und damit anteilig auch von den Wohnungseigentümern, die das Verfahren gewonnen haben. Diese Rechtslage ist unbefriedigend („ungerecht“) und wirkt sich bei einem Systemwechsel verstärkt aus. Denn derzeit können die Wohnungseigentümer in vielen Fällen direkt gegen Mit-eigentümer, Verwalter oder Dritte klagen. Gewinnen sie das Verfahren werden ihnen die Prozesskosten komplett erstattet.

Problematisch ist diese Regelung insbesondere für **2er-WEGs**, also Wohnungseigentümergeinschaften bestehend aus 2 Wohnungen. In diesen Gemeinschaften sind die Kosten von jedem Wohnungseigentümer in der Regel zur Hälfte zu tragen, weil der klagende Wohnungseigentümer zugleich auch Teil des Verbands ist. Gewinnt er das Gerichtsverfahren, wird er trotzdem im Innenverhältnis zu 50 % an den Kosten beteiligt. Kritisch ist in diesem Zusammenhang auch, dass gerade in 2er-WEGs Beschlüsse bei Meinungsverschiedenheiten nicht gefasst werden können und dann immer eine Beschlussersetzungsklage geführt werden muss – ein unbefriedigendes und teures Vorgehen.

Angesichts dieser Probleme wäre es gerade für kleine Wohnungseigentümergeinschaften wichtig, eine **außergerichtliche Streitschlichtung** einzuführen. Bei einem Systemwechsels wäre dieses Angebot ebenfalls wichtig, um Gerichtsverfahren zwischen Wohnungseigentümern und dem Verband zu reduzieren. Die Einschaltung einer Streitschlichtung wird manches Gerichtsverfahren verhindern können.

WiE-Forderung

Es ist eine Regelung einzuführen, nach der obsiegende Wohnungseigentümer im Innenverhältnis nicht an den **Kosten der Rechtsverfolgung** zu beteiligen sind.

Für Streitigkeiten im Zuständigkeitsbereich des § 43 WEG-E soll die Möglichkeit der Durchführung einer **außergerichtlichen Streitschlichtung** eröffnet werden.

**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:

Gabriele Heinrich (Vorstand)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:

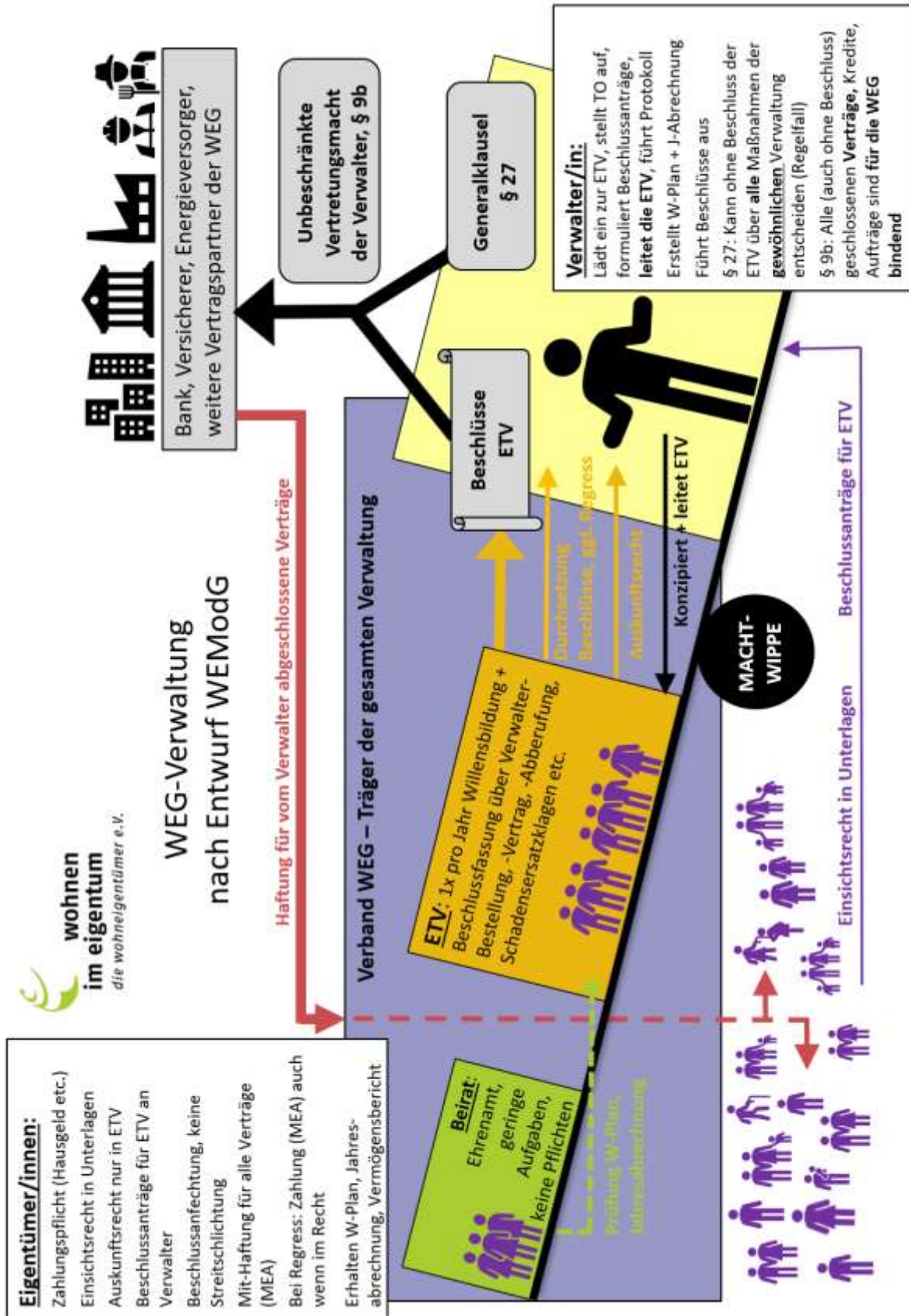
Gabriele Heinrich (Vorstand)

Stand: Februar 2020 / aktualisiert Mai 2020

Foto Titelseite: [iStock.com/JohnTsotras](https://www.istock.com/JohnTsotras)

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreien Telefonauskünften, kostenfreie Online-Fortbildungen durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bauen + Kaufen, Wohnungseigentum, Modernisierung und Vermietung.
Weitere Informationen: wohnen-im-eigentum.de

Anlage 1: Schaubild WEG-Verwaltung nach Entwurf WEMoG



Anlage 2: WiE-Forderungen im Überblick

Individualrechte der Wohnungseigentümer, die gesetzlich verankert werden müssen

(Wichtig vor allem, wenn es zum Systemwechsel und damit einer Zuordnung der gesamten Verwaltung zum Verband kommt)

Individualrecht/Direktanspruch gegen den/die Verwalter/in auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen ; zudem Anspruch auf elektronische Übersendung digitaler Verwaltungsunterlagen / Online-Einsichtsrecht	§ 18 Abs. 4 WEG-E
Neues Individualrecht/Direktanspruch gegen den/die Verwalter/in auf ein Auskunftsrecht bei berechtigtem Interesse	§ 18 Abs. 4 WEG-E
Neues Individualrecht/Direktanspruch gegen Dritte auf Einsicht und auf Auskünfte bei berechtigtem Interesse	§ 18 Abs. 4 WEG-E
Individualrecht/Direktanspruch der Eigentümer gegen Verwalter, diese bei Pflichtverletzungen ohne Umweg über die WEG in Anspruch zu nehmen (unterlassene Beschlussumsetzung, Verstoß gegen Pflichten zur Erstellung Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht etc.)	§ 27 Abs. 2 WEG-E
Individualrecht/Direktanspruch gegen Verwalter und Dritte, Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum ohne Umweg über die WEG geltend zu machen, und zwar 1) hinsichtlich Gesamtforderung auf Leistung an den Verband oder 2) hinsichtlich des eigenen Anteils	§ 18 Abs. 1 WEG-E
Individualrecht/Direktanspruch für Wohnungseigentümer gegen Miteigentümer, Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum ohne Umweg über die WEG geltend zu machen	§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E

Die weiteren Optimierungsvorschläge von WiE

Gesetzliche Regelung zur Kostentragung bei – selten werdenden – Sondernutzungsrechten	
Katalog der zwingenden Bestandteile des Gemeinschaftseigentums (unter besserer Berücksichtigung des Funktionszusammenhangs der einzelnen Bauteile und Anlagenteile)	Verordnung
Zur Sicherung von Hausgeld in der Phase der „werdenden WEG“: Gleichstellung „werdender Eigentümer“ mit den bereits eingetragenen Eigentümern im Zwangsversteigerungsverfahren	Zu 2.) WEG oder Zwangsversteigerungsgesetz

Majorisierungsverbot mit Stimmrechtskappung für Bauträger/Veräußerer, sobald Quote von 2/3 „werdende Eigentümer“ erreicht ist	§ 8 Abs. 3 WEG-E
Keine „Ein-Personen-Gemeinschaft“ einführen; wenn doch: 1) Hemmung der Anfechtungsfrist für „Ein-Personen-Beschlüssen“ bis zum Erreichen eines bestimmten Quorums („werdender“) Eigentümer 2) Dokumentationspflicht und Informationspflicht gegenüber Erwerbern über „Ein-Personen-Beschlüsse“	§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG-E
Beschränkung der Verträge (Art, Laufzeit) , die in der Begründungsphase der WEG geschlossen werden dürfen, bis 2/3 der Wohnungsrechte übertragen sind	§ 9a Abs. 1 WEG-E
Klarstellung, welche Ausübungsbefugnisse hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums bei dem einzelnen Wohnungseigentümer verbleiben und welche als gemeinschaftsbezogen anzusehen sind	§ 9a Abs. 2 WEG-E; Individualrechten in entspr. §§ ergänzen
Keine unbeschränkte Vertretungsmacht für Verwalter im Außenverhältnis! Konkretisierung der „laufenden Maßnahmen“ des bisherigen § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 WEG, zu deren Erledigung Verwalter ohne Beschluss beauftragt und bevollmächtigt sind	§ 9b Abs. 1 WEG-E
Sollte eine grundsätzlich unbeschränkte Vertretungsmacht der Verwalter eingeführt werden, braucht es mindestens folgende Korrektive : 1) Ausnahme bestimmter Rechtsgeschäfte 2) Informationspflicht über alle Maßnahmen vor der Umsetzung 3) Klarstellungen für selbstverwaltete WEGs 4) Etablierung eines starken Kontrollorgans, siehe Verwaltungsbeirat 5) Einführung mindestens Sachkundenachweis 6) Beschlusskompetenz über Gesamtvertretung durch einen Wohnungseigentümer neben dem Verwalter	§ 9b Abs. 1 WEG-E bzw. zu 4) § 29 WEG-E, zu 5) Gewerbeordnung, zu 6) § 9b Abs. 2 WEG-E
Mehr Rechtssicherheit für WEG-Geschäftspartner durch ein WEG-Register , das WEG, Verwalter und Umfang Vertretungsmacht aufführt	WEG-Register
Gesetzliche Regelung für Untergemeinschaften , künftig wichtig auch für WEGs mit vielen Stellplätzen im Sondereigentum	§ 10 WEG-E
Einführung einer einheitlichen Haftungsregelung für alle Schäden im Sondereigentum	§ 14 Abs. 3 WEG-E oder Verweis auf Nachbarrecht
Höhere Hürden für Beschlüsse über von Vereinbarungen abweichende Kostenverteilungen (im Zweifel: weiter doppelt-qualifizierte Mehrheit)	§ 16 Abs. 2 WEG-E
Abweichende Kostenverteilung muss weiterhin nach dem Gesetzeswortlaut dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen	§ 16 Abs. 2 WEG-E

Klarstellung der Verbrauchereigenschaft des Verbands gemäß § 13 BGB	§ 18 Abs. 1 WEG-E
Konkretisierung der Erhaltungsrücklage : Pflicht zur Bildung, angemessene Höhe, Anlage auf separatem Bankkonto	§ 19 oder § 18 WEG-E
Klarstellung, ob bereits gefasste Beschlüsse über (pauschale) Kostenauf-erlegungen weiterhin wirksam sind; andernfalls Übergangsregelung	§ 19 Abs. 3 WEG-E
Ergänzung, dass Vertragstrafen „angemessen“ sein sollen	§ 19 Abs. 3 WEG-E
Erhöhung des Quorums für bauliche Veränderungen , deren Kosten alle Eigentümer zu tragen haben, auf die einfache Mehrheit der Anwesen- den in der Mitgliederversammlung und die Hälfte aller Miteigen- tumsanteile	§ 20 Abs. 1 WEG-E
Klarstellung des Anspruchs auf Barrierereduzierung auch für Ältere	§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1
Konkretisierung, wann eine bauliche Veränderung eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage zur Folge hat	§ 20 Abs. 4 WEG-E, Regel- beispiele in Begründung
Pflicht, über bauliche Veränderungen namentlich abzustimmen	§ 21 WEG-E
Klärung, inwiefern unsoziales, strategisches Abstimmungsverhalten vermieden werden kann (u.a. geheime Abstimmung)	§ 21 Abs. 3 WEG-E
Klärung, inwiefern eine Kostenverteilung von der nach Miteigen- tumsanteilen abweichen darf (Verbot willkürlicher Verteilung etc.)	§ 21 Abs. 5 WEG-E
Nichtigkeit von fehlerhaften Kostenverteilungsbeschlüssen	§ 21 Abs. 5 WEG-E
Eintragungspflicht für Beschlüsse über abweichende Kosten- und Nut- zenverteilungen bei baulichen Maßnahmen im Grundbuch	§ 21 Abs. 5 WEG-E
Einführung von Umlaufbeschlüssen mit einfacher Mehrheit	§ 23 Abs. 3 WEG-E
Beschlussammlung soll unverändert/optimiert bestehen bleiben	§ 24 Abs. 7+8 WEG
Prüfung, ob gegen Machtmissbrauch von Mehrheitseigentümern ein Majorisierungsverbot mit Stimmrechtskappung eingeführt werden kann	§ 25 Abs. 1 WEG-E
Einschränkungen für weisungsungebundene und unbefristeten Stimm- rechtsvollmachten an Verwaltungen und Verwaltungsbeiräte; Begren- zung des Umfangs der Stimmrechtsübertragungen	§ 25 Abs. 3 WEG-E
Beibehaltung der bisherigen Regeln für die Beschlussfähigkeit der Ei- gentümerversammlung (50 % der Miteigentumsanteile)	§ 25 Abs. 3+4 WEG

Pflicht des Verwalters, im Fall seiner Abberufung unverzüglich alles Erlangte an die WEG herauszugeben sowie Rechnung zu legen	§ 26 Abs. 1 WEG-E
Keine Generalklausel , nach der Verwalter Maßnahmen der „gewöhnlichen Verwaltung“ ohne Beschluss treffen dürfen (Innenverhältnis)! Gesetzlicher Regelfall: Verwalter mit notwendigen Basisbefugnissen , die die WEG per Beschluss und/oder im Verwaltervertrag erweitern kann; mindestens jedoch Konkretisierung der Generalklausel	§ 27 WEG-E
Besser als Generalklausel: Erweiterung und Konkretisierung des Katalogs der Basisbefugnisse der Verwalter; darunter neu: jährliche Begehungspflicht inkl. Dokumentation sowie Pflicht zur Aufstellung konkreten, objektbezogenen, mittel- und langfristigen Instandhaltungsplans nebst Finanzierungsplan	§ 27 Abs. 1 WEG-E
Bleibt es trotz der Bedenken bei der Generalklausel mit Einschränkungsmöglichkeit: Informationspflicht für Verwalter, dass Eigentümer die Verwalterbefugnisse per Beschluss einschränken können	§ 27 Abs. 2 WEG-E
Pflicht für Verwalter, festgestellte Fehler in der Jahresabrechnung kurzfristig zu korrigieren	§ 28 Abs. 2 WEG-E
Konkretisierung der notwendigen Bestandteile der Jahresabrechnung und der genauen Art und Weise der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung; Klärung, ob in der Praxis wichtige perioden- und verursachungsgerechten Abgrenzungen vorgenommen werden dürfen	§ 28 Abs. 2 WEG-E, Muster-Jahresabrechnung in einer Verordnung
Konkretisierung der Inhalte des Vermögensberichts (Darstellung der SOLL- und IST-Rücklagen, Bankkontostände, perioden- und verursachungsgerechte Abgrenzungen); Einbeziehung in die Jahresabrechnung	§ 28 Abs. 3 WEG-E
Verpflichtung zur Bestellung eines Beirats in WEGs ab 20 Einheiten u.a.	§ 29 Abs. 1 WEG-E
Beschlussmöglichkeit zur Bestellung externer Personen als Beiratsmitglieder (Familienangehörige, auch Rechtsanwälte, Architekten etc.)	§ 29 Abs. 1 WEG-E
Aufwertung des Verwaltungsbeirats zum Kontrollorgan des Verwalters : 1) Klarstellung, dass er die Wohnungseigentümer unterstützt 2) Konkretisierung seiner Aufgaben 3) Ergänzung seiner Aufgaben, z.B. Prüfung des Vermögensberichts 4) generelles Auskunftsrecht des Verwaltungsbeirats gegenüber Verwaltern und Dritten; jederzeitige Online-Einsicht in die WEG-Konten.	§ 29 Abs. 2 WEG-E
Klärung der Tragung von Rechtsverfolgungskosten und für 2er-WEGs; für Streitigkeiten im Zuständigkeitsbereich des § 43 WEG-E soll die Möglichkeit der Durchführung einer außergerichtlichen Streitschlichtung eröffnet werden	§ 43 WEG-E § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG-E



Stellungnahme

zum Referentenentwurf des
Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEModG)

Vorbemerkung:

Wohnungseigentum ist das „Eigenheim auf der Etage“. So wie Eigenheimbesitzer auf ihr Häuschen gespart haben, allein oder mit Familie ihren Wohnraum und ihr nahes Wohnumfeld gestalten, Vermögen und Alterssicherung aufbauen, kann dies alternativ in der Form des Wohnungseigentums realisiert werden. Natürlich gibt es signifikante Unterschiede durch die Einbindung der Wohnung mit weiteren Eigentumswohnungen in einer gemeinsamen Immobilie oder Wohnanlage. Dies bedarf spezieller rechtlicher Konstruktionen wie Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Teilungserklärung und vor allem Eigentümerversammlungen, auf denen Beschlüsse gefasst werden etc. Die Verwaltung, die Investitionen, der Ausgleich mit den anderen Eigentümern in der gemeinsamen Immobilie muss mit diesen abgestimmt werden. Das ursprüngliche Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde 1951 erlassen und im Jahr 2007 reformiert. Nach weiteren 13 Jahren erfordert die Entwicklung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse eine erneute umfassende Reform des WEG. Die Regierungspartner haben sich im Koalitionsvertrag 2018 festgelegt:

„Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern.“

Dieser Zielrichtung stimmt der Verband Wohneigentum (VWE) grundsätzlich zu und begrüßt den Referentenentwurf als Versuch, das Wohnungseigentumsrecht zeitgemäß fortzuschreiben. Auszugehen ist dabei aber im Tatsächlichen wie im Rechtlichen immer vom Eigentum des Einzelnen an seiner Wohnung, gleich ob er sie selbst nutzt oder vermietet.

Im Einzelnen:

1. Wohnungseigentümer – Gemeinschaft – Verwalter

Die Stellung des einzelnen Wohnungseigentümers wird im vorgelegten Wohnungseigentumsgesetz in der Entwurfsfassung (im Folgenden: WEG-E) neu definiert, Individualinteressen treten stärker zurück gegenüber der „Gemeinschaft“ und dem Verwalter. Der WEG-

Gemeinschaft wird als zentrales Organ die Hauptzuständigkeit und Handlungsmacht zugewiesen. Da die Gemeinschaft ohne eigene gewählte Leitung im Sinne eines „Vorstands“ ist (wie es beispielsweise für einen eingetragenen Verein notwendig wäre), wird der tatsächlich Handelnde der Verwalter sein. Nur in Ausnahmen, wenn kein Verwalter bestellt wird, bleibt die Gemeinschaft die Handelnde, die die praktische Ausführung per Beschluss an einzelne Personen delegieren bzw. beauftragen kann.

Die Verwalterposition wird im Entwurf denn auch – vor allem über Generalnormen – deutlich gestärkt. Der Wohnungseigentümer als einzelner Akteur wird vor allem als Mitglied und Teil der WEG-Gemeinschaft gesehen. Die starke Einbindung des Wohneigentümers hat zur Folge, dass individuelle Handlungsmöglichkeiten erheblich reduziert werden. So soll in nahezu allen Beschlusslagen in der Eigentümerversammlung die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer genügen. Die Durchführung von Maßnahmen geschieht dann auch gegen die unterlegenen Wohneigentümer.

Die Vorteile dieser Konstruktion ist, dass etwa bei energetischer Sanierung oder bei barriere-reduzierenden Umbaumaßnahmen etc. nicht mehr auf den langsamsten Bedenkensträger gewartet werden muss. Nachteil ist, dass die Minderheit Maßnahmen mitfinanzieren muss (§ 21 Abs. 2 WEG-E), auch wenn sie womöglich in finanzielle Engpässe kommt. Gleichwohl, das o.g. Ziel der Großen Koalition kann damit befördert werden.

Positiv wertet der VWE den Versuch, die Rollen des Wohnungseigentümers, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und des Verwalters zu klären. Damit sollen diverse Abgrenzungsschwierigkeiten der Vergangenheit sowohl intern als auch im Außenverhältnis behoben werden. Um den Wohnungseigentümer zu stärken, fordert der VWE allerdings hier eine Nachbesserung. Des Weiteren will der Entwurf Generalnormen einführen, insbesondere zugunsten des Verwalterhandelns, die der VWE für problematisch hält.

Kurze Hinweise hierzu im Folgenden:

2. Stellung des Wohnungseigentümers

Einige neue Rechte bieten dem einzelnen Wohnungseigentümer mehr Transparenz. Dies ist ausdrücklich zu begrüßen. Dazu zählen die Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse (§ 5 Abs. 4 WEG-E), die Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen (§ 3 Abs. 2 WEG-E), die Gründung der WEG mit Anlage der Wohngrundbücher, beginnend als Ein-Mann-Gemeinschaft (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG-E). Positiv ist das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG-E), die Vorlage eines jährlichen Vermögensberichts durch den Verwalter (§ 28 Abs. 3 WEG-E) und auch die Möglichkeit, den Verwaltervertrag zu kündigen, ohne dass es eines wichtigen Grundes bedarf. Die Vereinfachung von Beschlüssen über bauliche Veränderungen (§ 20 WEG-E) und eine dementsprechende differenzierte Kostentragung (§§ 16, 21 WEG-E) ist vom Ansatz her ebenfalls positiv.

Zunächst zu begrüßen ist, dass mit der Verlängerung der Einladungsfrist von zwei auf vier Wochen (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG-E) sich der einzelne Wohnungseigentümer besser vorbereiten kann. Nachteilig kann es aber sein, wenn Sachfragen von der Eigentümerversammlung unter Umständen schnell geklärt werden müssen, wie bei Verkauf der Wohnung, Erfordernis neuer Teilungserklärung, Kündigung des Verwalters. So sollte eine Fristverkürzung auf eine oder zwei Wochen für den Fall einer eilbedürftigen Sondersitzung nach § 24 Abs. 2 WEG eingeführt werden.

Die Regelungen in § 28 WEG-E zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind im Sinne des Verbraucherschutzes auf mehr Verständlichkeit und Kontrollmöglichkeit zu überarbeiten. Inwieweit etwa die Kontrolle der so genannten Abrechnungsspitze dem genügt, wird

angezweifelt. Ebenso sollten Beschlüsse auf konkreten Instandhaltungs- und Finanzierungsplänen beruhen, erst recht bei größeren Maßnahmen wie energetische Sanierung oder barriereeretzender Umbau.

Problematisch erscheint es, die Beschluss-Sammlung abzuschaffen, auch wenn die Protokolle der Eigentümerversammlung archiviert werden. Je komplexer die Beschlüsse werden, etwa bei der Kostenverteilung, die nach §§ 16 und 21 WEG-E vorgesehen ist, desto wichtiger ist es, sich auf einfache Weise einen Überblick verschaffen zu können.

Eine Schwächung des einzelnen Wohnungseigentümers tritt durch das Beschneiden wichtiger Rechte ein, die nun der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen werden. So soll nach dem Entwurf ein einzelner Wohnungseigentümer seine Interessen künftig nicht mehr gegen einen anderen einzelnen Wohnungseigentümer direkt vertreten können, sondern muss immer über die Gemeinschaft vorgehen (§ 9a WEG-E). Ebenso kann ein einzelner seine Rechte gegenüber dem Verwalter nur über die Gemeinschaft anmahnen, die auf einer Eigentümerversammlung beschließen muss, gegebenenfalls Klage zu erheben. Das heißt, der einzelne Wohnungseigentümer kann beispielsweise seinen Teilanspruch aus einer Schädigung durch den Verwalter nicht mehr aus eigenem Recht durchsetzen. Falls die Gemeinschaft sich gegen eine Klage entscheidet, müsste der Betreffende zur Beschlussanfechtung greifen, was den Weg noch einmal mehr verzögert. Bei diesem Vorgehen gegen die Gemeinschaft leidet im Übrigen auch die Atmosphäre mehr, als wenn der Einzelne aus eigenem Recht direkt gegen einen Schädiger klagen kann.

3. Stellung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Für die Gemeinschaft ist positiv, dass die Eigentümerversammlung in mancher Hinsicht erleichtert werden soll, so durch Beschlussfähigkeit unabhängig von Anzahl der erschienenen Eigentümer und Miteigentumsanteile (§ 25 WEG-E), durch Digitalisierung und Online-Beteiligung sowie Umlaufbeschlüsse in Textform (§ 23 Abs. 1 und 3 WEG-E).

Andere Änderungen sind grundsätzlicher Natur. Die Gemeinschaft soll nach dem Entwurf eine zentrale Stellung erhalten. Über sie laufen alle Kontakte, Erklärungen, Klagen (§ 9a WEG-E). Vorgesehen ist als Regelfall, dass sie durch den Verwalter vertreten wird (§ 9b Abs. 1 Satz 1 WEG-E). Ansonsten wird die Gemeinschaft durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Ein Gremium aus den eigenen Reihen, etwa ein gewählter ehrenamtlicher Vorstand, ist nicht vorgesehen. Zwar kann sie nach § 9b Abs. 2 WEG-E eine Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter benennen, doch ist diese nur Sprachrohr ohne eigene Rechte. Damit ist die Gemeinschaft in der Praxis eher schwerfällig, bedenkt man, dass in der Regel nur einmal jährlich eine Eigentümerversammlung einberufen wird.

Dies bedeutet eine faktische Verschiebung der Handlungsmacht zum Verwalter. Wobei viele Risiken bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleiben: Die Gemeinschaft haftet zunächst bei Ansprüchen Dritter oder auch einzelner Wohnungseigentümer, bevor sie intern den schädigenden Wohnungseigentümer oder Verwalter in Regress nehmen kann. Nach dem Entwurf ist es stets die Gemeinschaft, die das Haftungsausfallrisiko trägt.

Bedenklich ist, dass mit der allgegenwärtigen Haftung der Gemeinschaft indirekt auch der anspruchsberechtigte Wohnungseigentümer mithaftet – und mitbezahlt, ggfs. zu einem Nachschuss verpflichtet ist (bis später eventuell erfolgreich Regress genommen wurde). Der Gemeinschaft steht dabei nur eine Schadenersatzklage gegen Schädiger zur Verfügung, die in der Eigentümerversammlung beschlossen werden muss, jedenfalls, wenn der Verwalter nicht nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E vorgeht, etwa weil sich die Klage gegen den Verwalter selbst richtet.

Die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft wäre verbessert, wenn sie ein Vertretungsorgan wählen könnte, das sie auch gegenüber dem Verwalter vertritt (insbesondere bei Interessenkollision). Insofern drängt sich für die Regelung des Wohnungseigentums eher das Modell des eingetragenen Vereins auf als das des im Entwurf wohl eher favorisierten Modells der GmbH. Es könnte ein aus den eigenen Reihen gewählter ehrenamtlicher Vorstand (als Organ) mit entsprechenden Befugnissen (und Haftungsprivileg) ausgestattet werden. Dieses Organ könnte auch mit dem bisher vorgesehenen Beirat zusammenfallen. Kommt es nicht zu einem Vorstand, etwa mangels Interesses der Wohnungseigentümer, könnte es beim Verwalter, z.B. als hauptamtlicher Vorstand, bleiben, dem dann der Beirat als noch zu stärkendes Kontrollorgan zur Seite gestellt wird.

Auch unabhängig von einem solchen Modell wäre der Verwaltungsbeirat zu stärken. Die Aufgaben müssten deutlicher gefasst werden, etwa bezüglich der Prüfung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnung, beim Vermögensbericht und hinsichtlich des Rechts, ab einem bestimmten, für die Größe der jeweiligen Wohnanlage verhältnismäßigen Investitionsumfang Kostenvoranschläge zu prüfen. Nach dem Entwurf gilt der Verwaltungsbeirat bloß als Unterstützer. Seine eigenständige Kontrollfunktion ist zu schärfen.

Ein gestärkter Beirat und erst recht ein entsprechend ausgestatteter Vorstand wäre ein Kontrollorgan nicht nur gegen gezielte Veruntreuung, sondern auch gegen einfaches unwirtschaftliches Handeln des Verwalters. Wobei ein Vorstand für die Gemeinschaft zusätzlich darauf achtet, dass vom Verwalter die Beschlüsse zeitnah und angemessen umgesetzt werden.

4. Stellung des Verwalters

Der Verwalter ist Treuhänder des Privateigentums einzelner Wohneigentümer, beauftragt durch deren Zusammenschluss, der Gemeinschaft der Wohneigentümer. Die Gemeinschaft ist kein gewinnorientiertes Unternehmen, ihr Interesse geht auf eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung. Dementsprechend muss sichergestellt sein, dass der Verwalter sich dieses Interesse zu eigen macht, bzw. dass Risiken des Verwalterhandelns minimiert sind. Hier sieht der VWE im vorliegenden Entwurf eklatante Schwachstellen, die unbedingt behoben werden müssen, wie oben schon angesprochen.

Im Innenverhältnis werden nach dem Entwurf die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sehr pauschal umrissen. Anders als bisher wird auf eine Aufzählung verzichtet, es sollen „alle Maßnahmen“ ermöglicht werden, die die „gewöhnliche“ Verwaltung mit sich bringt (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E). In der Begründung wird dazu ausgeführt, was unter „gewöhnlich“ zu verstehen sei: Es sei je nach Art und Größe der zu verwaltenden Wohnanlage unterschiedlich. Damit ist die Streitanzahl dieses unbestimmten Rechtsbegriffs offenkundig. Wenn in einer kleinen Wohnanlage von vielleicht 20 Einheiten die Aufnahme eines Kredits für Sanierung der Heizungsanlage vielleicht noch nicht zum „gewöhnlichen“ Geschäft gehört, wird dies bei einer großen Anlage womöglich „selbstverständlich“ anders gesehen. Der Interpretationsspielraum des Verwalters ist zunächst sehr weit, die Rechtsprechung hierzu müsste erst erfolgen.

Die Möglichkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die Rechte und Pflichten des Verwalters einzuschränken – oder zu erweitern – (§ 27 Abs. 2 WEG-E), setzt voraus, dass die Wohnungseigentümer ihre vorsichtig-restriktive Folgenabschätzung gegen den Optimismus des Gesetzgebers vornehmen und sich mehrheitlich gegen den Verwalter, der schon aus organisatorischen Gründen an einem weiten Spielraum interessiert ist, durchsetzen. Damit wird die Gemeinschaft, die nicht aus wohnungswirtschaftlichen Fachleuten, sondern aus Wohnungseigentümern besteht, unnötig in ein Dilemma getrieben. Aus Sicht des VWE, muss die Norm aus Verbraucherschutzgründen umgekehrt sein: Wie bisher sollte eine

Aufzählung konkreter Aufgaben ins Gesetz geschrieben werden. Diese Liste soll gegebenenfalls durch Beschluss der Gemeinschaft erweiterbar sein.

Im Außenverhältnis soll der Verwalter nach dem Referentenentwurf unbeschränkte Vertretungsmacht genießen (§ 9b Abs. 1 Satz 3 WEG-E). Für den Rechtsverkehr ist dies gewiss eine Vereinfachung. Hinsichtlich der Folgen kann dies die Gemeinschaft in eine Schieflage führen, nämlich wenn weitreichende Verbindlichkeiten eingegangen werden, die zum Schaden der Gemeinschaft werden. Bei bindenden Verträgen mit Dienstleistern, Kreditinstituten, Handwerkern etc. wäre intern nur Regress möglich. Das setzt einen Rechtsstreit mit dem Verwalter sowie dessen Zahlungsfähigkeit bzw. ausreichende Versicherung voraus.

Verursacht der Verwalter darüber hinaus bei einem Dritten einen Schaden, haftet gegenüber dem Geschädigten die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Haftung ist unbeschränkt, für alle Wohnungseigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil, einschließlich ihrer Nachschusspflicht. Auch hier wäre die Gemeinschaft auf Regress gegenüber dem Verwalter im Nachhinein angewiesen.

Angesichts solcher Einstandspflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hält der VWE vorbeugende Begrenzung und Kontrolle des Verwalterhandelns für unumgänglich.

Hinzukommen muss ein Sachkundenachweis. Derzeit kann jeder ohne weiteres seine Dienste als berufsmäßiger Verwalter anbieten. Da die Aufgaben im Wohnungseigentum und die damit verbundenen finanzielle Verantwortung in den letzten Jahren noch einmal erheblich gestiegen sind, ist es vollkommen unverständlich, hier nicht auf Professionalität zu verpflichten. Das muss im Entwurf entsprechend ergänzt werden.

Schlussbemerkung

Schlankere und transparente Strukturen im Wohnungseigentumsrecht, auch und gerade hinsichtlich von Beschlussfassung und Umsetzung von Maßnahmen, sind positive Ziele.

Darüber darf aber das grundlegende Recht der einzelnen Wohnungseigentümerin und des einzelnen Wohnungseigentümers als „Herrin bzw. Herr im Hause“ nicht unzulässig gekürzt werden. Das Recht am Eigentum ist auch im Verbund mit anderen Eigentümern nur soweit einzuschränken als es unbedingt zum Wohle der Gesamtheit erforderlich ist. Im Zweifel muss das Recht des Einzelnen höherrangig sein.

Wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einem zentralen Organ ausgestaltet werden soll, wäre die Einführung einer gewählten Vertretung (ehrenamtlicher Vorstand/ entsprechend ausgestatteter Beirat) eine Möglichkeit, auch gegenüber dem Verwalter handlungsfähig zu sein.

Vom Verwalter ist – jenseits der Kontrollmöglichkeiten durch die Gemeinschaft und Inanspruchnahme auch durch einzelne Wohnungseigentümer – ein Sachkundenachweis zu verlangen.

Der VWE ist bereit, seine Vorstellungen und praktischen Erfahrungen im Wohn- und Wohnungseigentum im weiteren Gesetzgebungsverfahren einzubringen.

Bonn/Berlin, 14.02.2020



Positionspapier der Verbände Bauherren-Schutzbund (BSB), Verband Wohneigentum (VWE), Verein Deutscher Wohneigentümer (VDWE) und Wohnen im Eigentum (WiA)

Die Entmachtung der Wohnungseigentümer darf nicht Kern der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes sein

Eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ist seit langem erforderlich. Das veraltete Gesetz hat mit wichtigen gesellschaftlichen Entwicklungen nicht Schritt gehalten. Regelungslücken und zu viele unbestimmte Rechtsbegriffe werden allein der Rechtsprechung zur Klärung überlassen – mit höchst unterschiedlichen Ergebnissen. Den Eigentümern fehlen Instrumente, um ihr Vermögen und die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums angemessen zu kontrollieren. Entscheidungsstrukturen müssen überarbeitet werden, damit umfassende Gebäudesanierungen und bauliche Veränderungen unkompliziert umgesetzt werden können. Das Gesetz ist für Eigentümer zu komplex und mehrdeutig formuliert, weshalb es zu wenig Orientierungshilfe bietet. Daher begrüßen die Eigentümer- und Verbraucherverbände die Inangriffnahme der Reform ausdrücklich.

Der vom Bundesjustizministerium (BMJV) vorgelegte Entwurf für ein Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG) entspricht nicht den Anforderungen, die aus Eigentümer- und Verbrauchersicht an eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zu stellen sind. Das BMJV hat zwar eine radikale Umgestaltung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetz) auf den Weg gebracht, wichtige strukturelle Missstände bleiben jedoch ungelöst. Stattdessen werden Rechte der Eigentümer beschnitten und die Verwalterrechte im Sinne des anvisierten Systemwechsels ausgeweitet. Damit geraten die Machtverhältnisse in Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) in eine deutliche Schiefelage - zugunsten der Verwalter, der Bauträger, der Auftragnehmer und Dienstleister von WEGs. Der Rechtsschutz für Auftragnehmer von WEGs wird höher bewertet als der Rechtsschutz für die Wohnungseigentümer. Die Neuregelungen werden viele neue Risiken für die Eigentümer bringen.

Das ursprüngliche Ziel des Wohnungseigentumsgesetzes, breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb eines Eigenheims zu ermöglichen, würde konterkariert.

Aus diesem Grund appellieren die Verbraucher- und Eigentümerverbände an die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz sowie die Politiker im Bundestag und Bundesrat dringend, die Interessen der Wohnungseigentümer in den Mittelpunkt der WEGesetz-Reform zu stellen.

Die Forderungen der Verbände

- Verbraucherorientierte Überarbeitung des Referentenentwurfs orientiert an den Problemen und Interessen der Wohnungseigentümer.
- Keine Stärkung der Verwalterstellung, also keine Erweiterung der Befugnisse, ohne Eigentümerbeschluss zu handeln, und erst recht keine unbeschränkbare Macht, Verträge für die Eigentümer abzuschließen.
- Erhalt der Direktansprüche sowie mehr Einsichts-, Auskunfts- und Kontrollrechte für die Eigentümer.
- Stärkung des Verwaltungsbeirats und Entwicklung zum Kontrollorgan der Verwaltung.
- Mehr und konkretere Vorgaben für die Jahresabrechnung, optimal wäre die Einführung einer Muster-Jahresabrechnung.
- Keine unbeschränkte „Verfüugungsmacht“ für Bauträger/Aufteiler bei der Neuentstehung von Wohnungseigentum.
- Entschärfung der Gefahren, die mit der Erleichterung von baulichen Veränderungen einhergehen.

Die Forderungen der Verbraucherverbände basieren auf der Kritik an folgenden Neuregelungen

- **Die „rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ (Verband WEG) soll die gesamte Verantwortung und die Haftung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums übernehmen.** Das abstrakte Rechtsgebilde „Verband WEG“ soll somit für alle Schäden aufkommen, verursacht durch eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung bzw. aufgrund von Pflichtverletzungen der Verwalter. Der Verwalter soll das Ausführungsorgan dieses Verbandes werden mit einem erweiterten Aufgabekatalog. Ein starkes Kontrollorgan aber fehlt: Weder soll es einen gewählten Vorstand aus den Reihen der Eigentümer geben, der dauerhaft den Überblick behält, wie dies z.B. in den Niederlanden üblich ist, noch wird der Verwaltungsbeirat zum Kontrollorgan aufgewertet. Entscheidungen über Instandhaltung, über bauliche Maßnahmen und über die Finanzen der WEG sollen die Eigentümer weiterhin in der Eigentümerversammlung als dem Willensbildungsorgan des Verbands treffen. Die Versammlung findet aber in der Regel nur einmal im Jahr statt, organisiert und durchgeführt vom Verwalter.
- **Die einzelnen Wohnungseigentümer verlieren wichtige Rechte und Direktansprüche.** Sie sollen nicht mehr direkt und individuell gegen Verwalter vorgehen können, wenn diese
 - ihnen die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verweigert,
 - falsche Jahresabrechnungen trotz Feststellung der Fehler nicht korrigiert,
 - ihnen den Vermögensbericht, der neu eingeführt werden soll, nicht vorlegt,
 - Beschlüsse der Eigentümerversammlung nicht oder falsch umsetzt,
 - einen Schaden verursacht, der sich auf das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum auswirkt.

Ebenso wenig sollen sie gegen Miteigentümer oder gar Auftragnehmer der WEG vorgehen können, wenn diese ihre Pflichten oder Aufgaben verletzen. Dies soll nur noch der eher schwerfällige Verband WEG können, indem in der Eigentümerversammlung darüber entschieden wird.

- **Die gewerblich tätigen externen Verwalter**, die häufig 50 - 100 und mehr WEGs verwalten, **sollen zu „Geschäftsführern“ der WEGs aufgewertet werden**. Sie sollen über eine Generalklausel erweiterte Entscheidungsrechte erhalten, nach der sie gewöhnliche Verwaltungsmaßnahmen bis hin zu Reparaturen, Dienst- und Versorgungsverträge selbstständig in Auftrag geben dürfen. Außerdem sollen im Außenverhältnis **alle** Verträge, Aufträge und Kredite, die Verwalter abschließen, vergeben oder aufnehmen, für die WEG bindend sein, auch wenn Verwalter dafür keinen Beschluss der Wohnungseigentümer eingeholt haben. Zu diesem Zweck sollen sie die unbeschränkte Vertretungsmacht erhalten.
- **Die Stellung des Verwaltungsbeirats wird nicht gestärkt**. Denn weder werden seine Prüfrechte erweitert noch seine Aufgaben konkretisiert – bestimmte bisherige Aufgaben wie z.B. die Prüfung von Kostenvoranschlägen wurden sogar gestrichen. Der Beirat wird auch nicht als Kontrollorgan benannt. Einzig die Anzahl der Beiratsmitglieder wird flexibilisiert und die Haftung reduziert.
- **Die Jahresabrechnung soll „vereinfacht“ werden**, um Anfechtungsklagen zu reduzieren. Mit den wenigen Neuregelungen werden die Jahresabrechnungen für die Wohnungseigentümer aber nicht transparenter und korrekter. Unübersichtliche, fehlerhafte Jahresabrechnungen sind eines der größten Praxisprobleme für die Eigentümer. Eine Ursache dafür sind die zu geringen Vorgaben im derzeitigen WEGesetz.

Kritik an Neuregelungen zur Entstehung von WEGs

- Mit der Entstehung von WEGs soll die **Ein-Personen-Gemeinschaft mit dem Bauträger oder Aufteiler als einzigem Mitglied** eingeführt werden, die **weitreichende Rechte** erhält. Sie soll Versorgungs-, Dienstleistungs- und sonstige Verträge mit langfristiger Wirkung abschließen dürfen, ohne dass dabei die späteren Wohnungseigentümer Einfluss nehmen können. Die WEG wird den Verpflichtungen aus den Verträgen so lange nachkommen müssen, bis eine Mehrheit von Erwerbern existiert, die den Bauträger überstimmen kann.
- Bleibt ein Bauvorhaben im Rohbau „stecken“, weil der Bauträger Finanzierungsprobleme hat, kann den Erwerbern über einen in der Regel längeren Zeitraum kein Besitz verschafft werden. Dann ist der Bauträger als Ein-Personen-Gemeinschaft der einzige, der gegenüber sich selbst handeln kann. Die einzelnen Erwerber können in dieser Situation nur Individualrechte aus dem jeweiligen notariellen Bauträgerkaufvertrag gegenüber dem Bauträger geltend machen. Sie haben keine Möglichkeit, unmittelbar oder mit anderen Erwerbern zusammen auf die Entstehung des Gemeinschaftseigentums hinzuwirken oder diese einzufordern, obwohl sie bereits einen Großteil des Kaufpreises gezahlt haben. Nach dem Referentenentwurf bliebe der Erwerber in der Bauphase in einer unverändert schwierigen, kritischen Situation.

- **Die Folgen**

Das Konstrukt der Ein-Personen-Gemeinschaft billigt dem Bauträger sehr viel mehr Entscheidungsmacht zu, ohne die Rechtslage der Erwerber zu verbessern und deren Risiken zu reduzieren. Das Recht, langfristige Verträge für die zukünftige WEG abzuschließen, kann mancher Bauträger missbrauchen zum finanziellen Nachteil der Wohnungskäufer. Bis zur Bildung einer werdenden Gemeinschaft besteht ein großes Machtgefälle zu Ungunsten der Erwerber, die auch weiterhin das volle Risiko einer Bauträgerinsolvenz tragen müssen.

Warnung vor den Folgen dieses Systemwechsels und weiterer Neuregelungen

- **Das Wohnen in Eigentumswohnungen droht, für die Selbstnutzer und für die Mieter teurer zu werden.** Denn zum einen werden den Verwaltern keine Pflichten zum wirtschaftlichen Handeln für die WEG auferlegt, sondern sie erhalten weitreichende, unkontrollierbare Entscheidungsrechte. Für deren Handeln werden die Wohnungseigentümer bezahlen müssen. Da künftig der Verband WEG für Fehler von Verwaltern, Miteigentümern und Handwerkern mit Bezug zur WEG-Verwaltung haften soll, wird häufig Schadenersatz gezahlt werden müssen, ohne dass die WEG den eigentlichen Schädiger in Regress nimmt oder nehmen kann.
- **Es werden Strukturen geschaffen, die geeignet sind, unwirtschaftliches Handeln, Vetternwirtschaft bis hin zur Korruption zu befördern.** Denn mit der Stärkung der Stellung der Verwalter als „Geschäftsführer“ ohne angemessene Kontrollinstrumente für die einzelnen Eigentümer und ohne Stärkung des Verwaltungsbeirats wird missbräuchliches Verhalten erleichtert. Ob und inwieweit die WEG-Verwaltung nach diesem Systemwechsel effizienter und handlungsfähiger werden würde – eine Begründung für den Systemwechsel im Entwurf – bleibt fragwürdig.
- **Einzelnen Wohnungseigentümern wird es zukünftig erheblich erschwert werden, effektiven gerichtlichen Rechtsschutz zu erhalten.**
- **Die Kombination von Neuregelungen kann für viele Wohnungseigentümer hochriskant werden.** Wenn z.B. alle **baulichen Veränderungen** nur noch mit einfacher Mehrheit beschlossen werden sollen, kann dies bei gleichzeitiger Streichung der Grenzen für die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung (und Abschaffung der Beschluss-Sammlung) zu intransparenten, riskanten Beschlüssen führen, die nicht dem Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer entsprechen. Außerdem können Beschlüsse gefasst werden, die für finanzschwache Eigentümer teuer werden mit Folgen bis hin zum Verlust oder Zwangsverkauf ihrer Wohnungen. Die Folgen der Kombination dieser Neuregelungen sind vom BMJV nicht ausreichend abgeschätzt worden.
- **Eigentumswohnungen würden somit insgesamt gesehen zu einem "Eigentum zweiter Klasse",** was gesellschafts- und wohnungspolitischen Zielen widerspricht.
- **Die Gefahr der Verdrängung sozial schwacher Eigentümer aus Anlagen in attraktiver Lage wird deutlich erhöht.** Da bauliche Veränderungen mit einfachen Mehrheiten und sehr freizügigen Kostenverteilungsregelungen einfacher als bisher beschlossen werden können, besteht die Gefahr, dass Investoren „Aufkaufstrategien“ entwickeln und finanziell schwache Eigentümer verdrängen werden, um

zentrumsnahe Wohnungen zu erwerben und dann teuer zu verkaufen. Dadurch wird die Preisspirale in den deutschen Großstädten noch weiter erhöht und die Gentrifizierung verstärkt.

Weitere konkrete Vorschläge enthält auch das Positionspapier „Bezahlbares Wohnen“ von 13 Verbraucherverbänden und Gewerkschaften, herausgegeben vom Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) vom 14.11.2019 unter https://www.vzbv.de/sites/default/files/downloads/2019/11/12/2019_11_14_positionspapier_bezahlbares_wohnen_1.pdf (Seite 8: Wohnungseigentumsgesetz verbraucherorientiert novellieren).

Berlin/Bonn, den 23.3.2020

VDIV-Stellungnahme

Berlin, 5. Mai 2020



Ergänzende Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG)

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
F 030 300 96 79 - 21
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Präsidium:

Wolfgang D. Heckeler · *Präsident*
Sylvia Pruß · *Vizepräsidentin*
Werner Merkel · *Schatzmeister*
Ralf Michels · *Präsidiumsmitglied*
RA Marco J. Schwarz · *Präsidiumsmitglied*

Martin Kaßler · *Geschäftsführer*

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist mit rund 3.000 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von fast 7 Mio. Wohnungen, ca. 545 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, 4,8 Mio. WEG-Einheiten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 680 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 10,8 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf.

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.**
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

I. Würdigung des Gesetzentwurfs

Der Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) ist von hoher Qualität, rechtsdogmatisch konsistent und löst viele Probleme der Praxis. Durch ihn werden die in der WEG-Reform 2007 vorgenommenen Änderungen vor dem Hintergrund der seitdem gesammelten praktischen Erfahrungen zum Teil konsequent fortgesetzt und vollendet, zum Teil werden aber auch Regelungen, die sich in der Praxis nicht bewährt haben, aufgehoben oder modifiziert.

Für die Bewertung der im WEModG vorgeschlagenen Änderungen kommt es darauf an, ob diese die involvierten, teils antagonistischen Interessen angemessen ausgleichen. Die wesentlichen sind daher offenzulegen und hier voranzustellen, nämlich:

- das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer an der Sicherung einer Immobilie, die den Anforderungen genügt, die an ein zeitgemäßes, qualitätsvolles und sicheres Wohnen oder an eine sonstige zugelassene Nutzung gestellt werden; dies sichert zugleich die Investition der Eigentümer in die Immobilie, die aus verschiedenen Gründen gesellschaftspolitisch gewünscht ist;
- das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer an einer effizienten Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums, die einerseits Mitwirkungsrechte des Einzelnen sichert, aber andererseits auch eine rechtssichere Überantwortung in die Hände eines professionellen Verwalters ermöglicht, wenn eine Mehrheit dies möchte, weil sie nicht bereit oder in der Lage ist, sich permanent mit Fragen der laufenden Verwaltung auseinanderzusetzen;
- das Interesse einzelner Wohnungseigentümer, sich in die Verwaltung einzubringen und vor allem gegen Maßnahmen zu wehren, die ihre Eigentümerstellung in ungerechtfertigter Weise beeinträchtigen oder gar gefährden, nicht zuletzt, weil dies auf die Attraktivität des Wohnungseigentums als Investitionsobjekt, insbesondere zur Altersvorsorge, negativ zurückwirken würde;
- das Interesse der Allgemeinheit daran, dass bestimmten Gemeinwohlbelangen, insbesondere dem Schutz der natürlichen Ressourcen und des Klimas, auch in Wohnungseigentumsanlagen effektiv Rechnung getragen werden kann;
- das Interesse der Eigentümer, aber auch dritter Personen, z. B. des Verwalters, sonstiger Vertragspartner der Gemeinschaft oder der Nutzer der Immobilie, die mit der Gemeinschaft zu tun haben, an klaren, nachvollziehbaren Rechtsverhältnissen; damit korrespondiert das überindividuelle Interesse, keine (gerichtlichen) Streitigkeiten durch unklare Rechtsverhältnisse zu provozieren.

Angesichts der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse ist es vollkommen unmöglich, das Privatrecht so zu formulieren, dass der durchschnittliche, juristisch nicht ausgebildete Bürger die für seinen

individuellen Streitfall geltende Rechtslage selbst ermitteln kann, indem er das Gesetz liest. Dahingehende Forderungen sind realitätsfern und vernachlässigen die Gefahr, die ihrerseits von überlangen und damit schwer lesbaren Gesetzestexten für die Transparenz der geltenden Rechtslage ausgeht. Es ist schlichtweg auch nicht machbar für jede nur mögliche zukünftige Handlung vorab eine individuelle Regelung festzuschreiben.

Dementsprechend ist der Ansatz des Entwurfes überzeugend und entwickelt die vom Bundesgerichtshof bereits seit 2005 anerkannte Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer weiter. Der Gemeinschaft soll künftig das gemeinschaftliche Eigentum verwalten (§ 18 Abs. 1 des Entwurfs). Dadurch werden die Rechtsbeziehungen zwischen Wohnungseigentümern, Gemeinschaft und Verwalter neu geordnet und dem Verbraucherschutzgedanken Rechnung getragen werden.

Der VDIV Deutschland hat sich bereits in seiner Stellungnahme vom 14.02.2020 zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) umfassend geäußert (abrufbar unter www.vdiv.de).

1. Verbraucherfreundlichkeit im Fokus des Gesetzes

Der nun vorliegende Gesetzentwurf der Bundesregierung enthält nur wenige Änderungen gegenüber dem vorgelegten Referentenentwurf. Die vorgenommenen Anpassungen sind weitgehend zu begrüßen. Die zunächst im Referentenentwurf aufgehobene Beschlussammlung findet sich nun in optimierter Form, angepasst an sich ständig im Wandel befindliche digitale Techniken an anderer Stelle im Gesetz wieder. Damit wird die verpflichtende Aufbewahrung von Niederschriften, bei der gemäß § 25 Abs. 5 S. 2 WEG-E wichtige Kostenbeschlüsse und Urteile hervorzuheben sind, für Wohnungseigentümer und Rechtsnachfolger sowie auch für wechselnde Verwalter deutlich transparenter gestaltet. Dem Verbraucherschutzgedanken wurde auch hier Rechnung getragen.

Es wird aus Sicht des VDIV positiv bewertet, dass die Rechte der Wohnungseigentümer in vielerlei Hinsicht gestärkt und berücksichtigt werden. Das Recht der Wohnungseigentümer, einen Verwalter abzuberufen, soll gemäß § 26 Abs. 1 S. 3 WEG-E künftig nicht mehr auf einen wichtigen Grund beschränkt werden. Wenn mit der Arbeit des Verwalters Unzufriedenheit herrscht, wird künftig Streit darüber vermieden, ob die Voraussetzungen für eine Abberufung vorliegen. Sollte dies Gesetzeskraft erlangen, sollte jedoch ergänzt werden, dass auch der Verwalter davon Gebrauch machen kann.

Ebenfalls zu begrüßen ist, dass insbesondere in kleineren Anlagen ein Wohnungseigentümer durch Beschluss ermächtigt werden kann, die Versammlung einzuberufen, wenn kein Verwalter bestellt ist.

Zusätzlich sieht der Entwurf für die Eigentümer die Möglichkeit vor, Verstöße gegen die Gemeinschaftsordnung stärker als bisher zu unterbinden, indem die Einführung von Vertragsstrafen nach § 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E beschlossen werden kann und so wiederkehrendes Fehlverhalten geahndet wird, selbst wenn eine Entziehung des Wohnungseigentums nicht gerechtfertigt ist.

Damit die Wohnungseigentümer ein möglichst genaues Bild über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft erhalten, wird neu in § 28 Abs. 3 WEG-E geregelt, dass der Verwalter nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufstellt, der Auskunft über den Stand der Rücklagen und das wesentliche Gemeinschaftsvermögen gibt, wobei hier eine zeitliche Übergangsregelung geschaffen werden sollte.

Ebenfalls wird im Gesetz künftig in § 18 Abs. 4 WEG-E festgeschrieben, dass die Eigentümer jederzeit ein Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen erhalten.

Zudem ist positiv zu bewerten, dass die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage durch § 20 WEG-E stark vereinfacht wird, so dass künftig dringend erforderliche (Modernisierungs-)Maßnahmen leichter umgesetzt werden können. Auch hinsichtlich der diesbezüglichen Kostenverteilung dienen die Regelungen in § 21 WEG-E dazu, einen angemessenen Ausgleich der womöglich widerstreitenden Interessen der Wohnungseigentümer zu schaffen. Insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität in Wohngebäuden, aber auch im Hinblick auf die Verweigerungshaltung einiger Eigentümer sich nahezu jeglicher Maßnahme am Gemeinschaftseigentum zu verschließen, ist dies eine richtige Weg.

Aus Sicht der Wohnungseigentümer ist ebenfalls zu begrüßen, dass zukünftig jeder Eigentümer einen Anspruch auf den Einbau einer E-Ladestation, barrierefreie Ein- und Umbauten und Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie eines Glasfaseranschlusses hat und dies auf eigene Kosten veranlassen kann. Davon profitieren nicht unerheblich auch Mieter.

2. Effiziente Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Durch die im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungen zur rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die sich künftig im gesamten Wohnungseigentumsgesetz wiederfinden, wird die Rolle der

Gemeinschaft als Rechtssubjekt klar konzipiert und ihre Teilnahme am Rechtsverkehr vereinfacht und sichergestellt. Damit wird ein wichtiger Beitrag geleistet, um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums effizient sowie kosten- und zeitsparend für die Eigentümer zu gestalten. Damit die rechtsfähige Gemeinschaft als Rechtssubjekt auch sinnvoll am Rechtsverkehr teilnehmen kann, ist die dem Verwalter mit der Neueinführung des § 9b WEG-E eingeräumte unbeschränkte Vertretungsmacht im Außenverhältnis notwendig und konsequent. So kann der vertretungsberechtigte Verwalter insbesondere bei einseitigen Rechtsgeschäften im Sinne der Gemeinschaft gegenüber Dritten besser und schneller agieren. Darüber hinaus schützt die bereits gesetzlich vorgeschriebene Haftpflichtversicherung (wie in anderen Berufsgruppen auch) den Eigentümer.

Es ist ferner richtig und zu begrüßen, dass der Verwalter im Innenverhältnis gemäß § 27 Abs. 1. WEG-E die gesetzliche Kompetenz erhalten soll, bei Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung sowie eilbedürftigen Maßnahmen eigenverantwortlich zu entscheiden, wenn die Einberufung einer Versammlung nicht erforderlich bzw. nicht geboten erscheint. Die Begründung im Gesetzentwurf stellt dabei sicher, welche Handlungen des Verwalters darunter zu subsumieren sind. Damit können kosten- und zeitintensive Wohnungseigentümerversammlungen und unnötige Abstimmungsprozesse vermieden werden.

Die Wohnungseigentümer bleiben dabei gemäß § 27 Abs. 2 WEG-E immer weisungsbefugt, da sie die Zuständigkeiten des Verwalters durch Beschluss zu jeder Zeit erweitern oder beschränken und den jeweiligen Bedürfnissen anpassen können. Somit ist sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer stets die Herren der Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums bleiben.

Zugleich wird hier dem Verbraucherschutz Rechnung getragen, Verwalterverträge zu entschlacken und auf das Notwendigste zurückzuführen, da die Kompetenzen des Verwalters bereits im Gesetz geregelt werden. Jede Erweiterung der Befugnisse ist damit rechtfertigungsbedürftig und kann von Gerichten überprüft werden.

II. Notwendiger Änderungsbedarf des Gesetzes

Im Rahmen des parlamentarischen Verfahrens ist es aus Sicht des VDIV Deutschland dennoch von hoher Relevanz mit dieser ergänzenden Stellungnahme nochmals mit Nachdruck darauf hinzuwirken, dass bei bestimmten vorgeschlagenen Regelungen Änderungen einfließen müssen, um die treuhänderische Verwaltung von knapp 10 Millionen Eigentumswohnungen auf eine deutlich handlungsfähigere und zukunftssichere Basis zu stellen.

Den Forderungen des VDIV ist auch vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen im Zusammenhang mit der Covid19-Pandemie ein deutlich stärkeres Gewicht beizumessen. Denn es zeigt sich momentan unablässig, wie wichtig die zeitgemäße Anpassung gesetzgeberischer Regelungen an die schnell fortschreitenden technischen Möglichkeiten ist.

Die wichtigsten Forderungen des VDIV sind:

- 1. Schaffung einer Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für virtuelle Eigentümerversammlungen ohne Präsenzvoraussetzung der Teilnehmer in § 23 Abs. 1 WEG-E**
- 2. Absenkung des Abstimmungsquorums auf eine 2/3-Mehrheit bei Umlaufbeschlüssen in § 23 Abs. 3 WEG-E**
- 3. Beibehaltung der zweiwöchigen Ladungsfrist von Eigentümerversammlungen zur Flexibilisierung und Reaktion auf außergewöhnliche Ereignisse in § 24 Abs. 4 WEG-E**
- 4. Schaffung gesetzlicher Voraussetzungen für die Einführung eines Sachkundenachweises für Wohnimmobilienverwalter in § 34c GewO i.V.m. § 15b MaBV**

1. Ermöglichung der Durchführung virtueller Eigentümerversammlungen

Der Gesetzgeber hat in seinem Gesetzentwurf das ausdrückliche Ziel erklärt, die Versammlung als zentralen Ort der Entscheidungsfindung zu stärken. So soll richtigerweise durch die Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums in Zukunft jede Versammlung unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig sein.

Im Zeitalter der Digitalisierung müssen alle technischen Möglichkeiten für die Teilnahme an Eigentümerversammlungen zum Einsatz gelangen. Bisher sieht der Gesetzentwurf als einzige Alternative nur die Online-Teilnahme einzelner Eigentümer an einer Präsenzveranstaltung vor, sofern die Zustimmung der Eigentümer vorliegt. Demgegenüber öffnet sich der Gesetzentwurf zur Durchführung einer reinen virtuellen Eigentümerversammlung nicht. Es wird in der Begründung damit argumentiert, dass das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, nicht zur Disposition stehen darf. Diese Begründung ist wenig überzeugend.

Richtig ist zwar, dass reine Online-Versammlungen bereits nach geltendem Recht bei Einstimmigkeit aller Eigentümer durchgeführt werden können, jedoch ist es realitätsfern, dass die erforderliche Zustimmung ALLER Eigentümer in jeder Wohnungseigentümergeinschaft erreicht werden kann.

Das bedeutet insbesondere in außergewöhnlichen Krisenzeiten, in denen die jährliche Durchführung einer Präsenzversammlung auf nicht absehbare Zeit unmöglich bleibt und ausgesetzt werden muss, dass dringend notwendige umfangreiche Beschlussfassungen bei eiligem Handlungsbedarf nicht gefasst werden können. Zudem können Beschlüsse für größere Sanierungsmaßnahmen unter Umständen im laufenden Kalenderjahr nicht durchgeführt werden, was den ohnehin schon bestehenden Sanierungsstau in Wohnungseigentümergeinschaften weiter forcieren wird. Im Ergebnis heißt das, dass sich Verwalter damit behelfen, die Versammlungen auf einen nicht näher bestimmbaren Zeitpunkt zu verschieben, dabei aber mit großen Terminfindungsschwierigkeiten konfrontiert werden, wie eine im April unter 1.100 Verwaltungsunternehmen durchgeführte Umfrage zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie offenbarte.¹

82,5 Prozent der befragten Unternehmen befürchten Schwierigkeiten bei der Terminfindung mit den Eigentümern. 48,1 Prozent sehen personelle Engpässe im eigenen Unternehmen. Als weitere mögliche Auswirkungen einer Verschiebung nennen die Verwaltungen Mangel an Versammlungsorten und Engpässe in der Buchhaltung. Darüber hinaus sehen sie die Gefahr, dass Beschlüsse nicht zeitnah umgesetzt und Sanierungsmaßnahmen unter Umständen im laufenden Kalenderjahr nicht mehr vorgenommen werden können.

Es ist aus Sicht des VDIV Deutschland nicht nachvollziehbar, wieso der Gesetzgeber das Vereinsgesetz sowie das Aktiengesetz im Rahmen der Covid-19-Pandemie dem digitalen Zeitalter anpasst, indem Mitglieder- und Aktionärsversammlungen virtuell vollständig möglich sein sollen. Und auch Online-Courts stehen zur Debatte. Betriebsratsversammlungen in Gestalt von Videokonferenzen oder Telefonschalten sind quasi ebenso rechtsverbindlich geregelt, durch Ministererklärung vom 20. März 2020.

Dieses Versammlungsmodell soll aber im Wohnungseigentumsgesetz für Eigentümerversammlungen nicht gelten, obwohl das Verschieben wichtiger Beschlussfassungen zur Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, energetischen Sanierungen usw. zu großer Unzufriedenheit sowohl bei den Wohnungseigentümern als auch Verwaltungsunternehmen führt. Diese Unterscheidung macht keinerlei Sinn und ist keineswegs zeitgemäß. Ein großer Vorteil von Online-Versammlungen ist vor allem auch, dass diese schnell organisiert sind und oftmals die Teilnahme durch den Wegfall der Anreise deutlich höher ausfallen wird. Dabei zeigt sich überall dort, wo auf Grundlage individueller Regelungen Online-Versammlungen durchgeführt werden, dass mehr Eigentümer teilnehmen als zuvor bei klassischen

¹ Vom 1. bis 22. April 2020 führte der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) eine Online-Umfrage durch. Teilgenommen haben rund 1.100 Immobilienverwaltungen aus ganz Deutschland.

Versammlungen. Online-Versammlungen sind damit ein wichtiges Format zur demokratischen Willensbildung im Sinn der Eigentümergemeinschaft.

Damit nicht tatsächlich einzelne Wohnungseigentümer aufgrund fehlender technischer Möglichkeiten für eine Videokonferenz ausgeschlossen werden, muss selbstverständlich auch eine Teilnahme per Telefon, welches ebenfalls ein elektronisches Kommunikationsmittel darstellt, ermöglicht werden. Sollte auch dies für einzelne Eigentümer nicht möglich sein, kann sichergestellt werden, dass ihnen dennoch der Zugang zur Versammlung gewährt wird, etwa durch Stimmenabgabe in schriftlicher Form vor der Eigentümerversammlung.

Auch nach Auffassung führender Politiker und Ministerpräsidenten ist davon auszugehen, dass Pandemien in naher Zukunft häufiger zu erwarten sein werden. Darauf muss das Gesetz schon jetzt Rücksicht nehmen. Ebenso sprechen ökologische Gründe für die Argumente des VDIV Deutschland., da nur auf diesem Weg eine deutliche Verminderung der Reisetätigkeit einzelner vermietender Eigentümer zum Ort der Versammlung erreicht werden kann – Stichwort Klimapolitik.

Es ist aus den aufgeführten Gründen daher zwingend erforderlich, die in § 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E vorgesehene Beschlusskompetenz auf die Einführung einer reinen Online-Versammlung auszuweiten.

§ 23 wird im Absatz 1 der im Gesetzestext vorgesehene folgende Satz 2 um eine zweite Alternative erweitert:

„1. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

2. Die Wohnungseigentümer können auch beschließen, dass die Versammlung ohne Anwesenheit der Teilnehmer im Wege der elektronischen Kommunikation stattfindet.“

2. Abkehr vom Allstimmigkeitserfordernis bei Umlaufbeschlüssen

Um die Abstimmungsmöglichkeiten im modernen Zeitalter (Apps, Emails etc.) der Eigentümer deutlich zu erhöhen, werden Umlaufbeschlüsse nur dann zu einem hilfreichen und in der Praxis überhaupt erst anwendbaren Abstimmungsinstrument, wenn das im Gesetz vorgesehene Einstimmigkeitserfordernis abgeschafft wird. Die Zustimmung aller Eigentümer macht den Umlaufbeschluss starr, so dass dieser trotz der vorgesehenen einfachen Textform auch in Zukunft so gut wie nie zur Anwendung gelangen wird.

Auch das Ergebnis der vom VDIV durchgeführten Umfrage zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zeigt, dass knapp 94% der befragten Verwaltungsunternehmungen eine deutliche Absenkung des Quorums für notwendig erachten, damit eine effiziente Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums möglich ist und im Sinne ordnungsgemäßer Verwaltung wirksame und schnelle Beschlüsse gefasst werden können. Es kann und darf nicht sein, dass bei nicht vorhersehbaren Umständen, die das Stattfinden einer Eigentümerversammlung in einem Kalenderjahr unmöglich machen, zu treffende Beschlüsse (beispielsweise zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan) wegen einer Nichtteilnahme von einem sehr geringen Prozentsatz der Stimmberechtigten nicht gefasst werden können und die Arbeitsabläufe des Verwalters (z.B. Auskehren von Guthaben bzw. Einfordern von Nachzahlungen) erheblich gestört werden oder gar zum Stillstand kommen.

Daher sollte das in § 23 Abs. 3 WEG-E derzeit bestehende Allstimmigkeitserfordernis aufgehoben werden. Eine Reduzierung des Abstimmungsquorums auf Zweidrittel der Stimmen der Wohnungseigentümer ist in Zeiten von modernen App-Anwendungen eine vernünftige zeitgemäße Alternative. Zudem lassen sich dadurch kurzfristig Beschlüsse erreichen, die ansonsten nicht getroffen werden können bis zur nächsten turnusgemäßen Eigentümerversammlung. Ein schnelles Handeln beispielsweise bei der Beauftragung von kleineren Instandsetzungsmaßnahmen o.ä. wäre nicht möglich. Ein gesetzlich verankertes Quorum von 66 Prozent Zustimmung ist – auch vor dem Hintergrund von Beschlussfassungen mit einfacher Mehrheit im kommenden Wohnungseigentumsgesetz – zeitgemäß und optimiert die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums. Dabei ist festzuhalten, dass die qualifizierte Mehrheit nach Köpfen und nicht nach Miteigentumsanteilen erhoben wird.

Es wird daher vorgeschlagen, dass der Absatz 3 des § 23 WEG-E wie folgt lautet:

„Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn eine Mehrheit von zwei Dritteln der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.“

3. Beibehaltung der zweiwöchigen Ladungsfrist

Der VDIV fordert im Namen der gesamten Verwalterbranche, dass die im bestehenden Gesetz in § 24 Abs. 4 S. 2 WEG enthaltene Einberufungsfrist von 2 Wochen unbedingt beizubehalten ist. Eine Verlängerung der Frist auf 4 Wochen birgt erhebliche Nachteile und ist aus unterschiedlichen Gründen abzulehnen.

Die Praxiserfahrung von Verwaltungsunternehmen zeigt, dass die Fertigstellung sämtlicher für die Versammlung wichtiger beizubringender Unterlagen einen hohen Koordinierungsaufwand erfordert und eine Übermittlung sämtlicher relevanter Unterlagen bereits vier Wochen vor dem Versammlungstermin in vielen Fällen praktisch nicht möglich ist. Nicht selten werden Angebote von Handwerkern nur für einen kürzeren Zeitraum verbindlich abgegeben. Zusätzlich kann bei Versammlungen, die im Frühjahr terminiert sind, das Problem auftreten, dass die zu beschließenden Abrechnungen noch nicht vorliegen oder vom Verwaltungsbeirat nicht rechtzeitig geprüft werden konnten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass viele große Verwaltungen für eine Vielzahl von Wohnungseigentümergeinschaften zuständig sind und in vielen Verwaltungen ein akuter Personalmangel herrscht. Zusätzlich treten nicht selten Terminfindungsschwierigkeiten auch durch zu berücksichtigende Ferienzeiten auf.

Mit der zweiwöchigen Ladungsfrist lässt sich deutlich flexibler auf unvorhersehbare Ereignisse reagieren, wie die schwierige derzeitige Situation der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zeigen.

Darüber hinaus wird in der Praxis im Sinne aller Wohnungseigentümer nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat zumeist schon deutlich früher ein Versammlungstermin allen Eigentümer mit der bis dahin feststehenden Tagesordnung bekannt gegeben, so dass sich die Eigentümer mit genügend zeitlichem Spielraum beraten lassen können. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass Eigentümergeinschaften, bei denen ein Bedürfnis für eine verlängerte Ladungsfrist besteht, eine dahingehende Vereinbarung mit dem Verwalter treffen können.

Bei einer gesetzlich vorgeschriebenen vierwöchigen Ladungsfrist könnten Verwalter, die Probleme sehen, notwendige Unterlagen bereits zu diesem frühen Zeitpunkt verfügbar zu halten, nicht mit der gleichen Wirkung eine Vereinbarung über eine kürzere Frist (zwei statt vier Wochen) mit der Wohnungseigentümergeinschaft treffen. Denn dadurch wird nur das Rechtsverhältnis zum Verwalter, nicht aber werden die Anforderungen an eine ordnungsmäßige Ladung im Verhältnis der Eigentümer untereinander geregelt. Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander bliebe es bei der gesetzlichen Ladungsfrist, wodurch „künstlich“ ein formeller Mangel aller auf der Versammlung gefassten Beschlüsse geschaffen würde. Das begründet Potenzial für Beschlussanfechtungsverfahren, was unbedingt vermieden werden sollte.

Es besteht daher keine Notwendigkeit, die Einberufungsfrist zu verlängern. Im Übrigen sind auch die Wohnungseigentümer daran interessiert, kurzfristig wichtige Themen zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung zu setzen. Es hat sich also auch aus Sicht der übergroßen Mehrheit der

Wohnungseigentümer die zweiwöchige Ladungsfrist bewährt. Eine vierwöchige Ladungsfrist wird in der Praxis an Grenzen stoßen. Der Vollständigkeit halber soll darauf verwiesen werden, dass bereits bei der Reform 2007 die Ladungsfrist schon einmal verdoppelt wurde, nämlich von einer Woche auf zwei Wochen. Damit wurde dem Interesse der Wohnungseigentümer nach einer angemessenen Ladungsfrist bereits nachgekommen.

Es wird folglich vorgeschlagen, dass in § 24 Abs. 4 S. 2 WEG-E nicht das Wort „zwei“ durch das Wort „vier“ ersetzt wird.

„Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.“

4. Stärkung des Verbraucherschutzes durch Sachkundenachweis des Verwalters

Bedauerlicherweise hat bis heute die Einführung einer verpflichtenden Grundqualifikation für Wohnimmobilienverwalter keine Berücksichtigung in den dafür vorgesehenen Gesetzen (§ 34c GewO iVm § 15b MaBV) gefunden.

Auch im Rahmen des langen Prozesses zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hatte sich zuletzt die hierfür eingesetzte Bund-Länder-Arbeitsgruppe in ihrem Abschlussbericht ausdrücklich für die Einführung eines Sachkundenachweises für Verwalter ausgesprochen. Selbst knapp 95 Prozent der Verwaltungsunternehmen sprachen sich im April 2020 für eine verpflichtende Einführung einer Grundqualifikation aus.

Deutschlandweit gibt es rund zehn Millionen Eigentumswohnungen, von denen fünf Millionen vermietet werden. Hinzu kommen weitere neun Millionen vermietete Wohnungen in Gebäuden privater Eigentümer. Diese rund neunzehn Millionen Wohnungen im Wert von weit mehr als 2 Billionen Euro werden zu einem großen Teil von Immobilienverwaltungen treuhänderisch verwaltet. Dieser Wohnungsbestand dient weit überwiegend der Altersvorsorge von Millionen Bundesbürgern.

Bereits in der vergangenen Legislaturperiode wurde daher im Deutschen Bundestag über die Einführung eines Sachkundenachweises diskutiert. Ein entsprechender Gesetzentwurf lag hierzu vor (Drs. 18/10190). Letztlich wurde neben einer verpflichtenden Haftpflichtversicherung nur eine Weiterbildungspflicht von 20 Stunden eingeführt, die innerhalb eines dreijährigen Zeitraums zu erbringen ist. Die Weiterbildung

muss allerdings weder bei zertifizierten Anbietern erbracht, noch muss ihre Erfüllung gegenüber dem Gewerbeaufsichtsamt aktiv nachgewiesen werden.

Vor dem Hintergrund der weiter zunehmenden Herausforderungen an die treuhänderische Tätigkeit des Verwalters aufgrund gestiegener technologischer Anforderungen an Wohngebäude im Zusammenhang mit Klimaschutzmaßnahmen sowie auch dem Bestreben der Bundesregierung mehr Bürgern vor dem Hintergrund steigender Mieten zu Wohneigentum zu verhelfen (u. a. Baukindergeld) ist es unabdingbar, eine Grundqualifikation für den Verwalter einzuführen, um den Wert der Immobilie zu erhalten und Eigentum zu sichern. Die Reform des Wohnungseigentumsrechts bietet sich dazu an, parallel die gesetzlichen Regelungen in § 34c der Gewerbeordnung in Verbindung mit der ausführenden Makler- und Bauträgerverordnung entsprechend zeitnah zu ergänzen. Denn der verpflichtende Sachkundenachweis ist elementarer Faktor für einen verbesserten Verbraucherschutz von Eigentümern und Mietern.

Neben dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland sprechen sich auch andere Verbände wie beispielsweise gdw, BFW und ZIA dafür aus. Aber auch die Verbraucherschutzverbände Haus & Grund sowie wohnen im eigentum fordern schon seit Jahren diese niedrighschwellige Grundqualifikation. Auch der Deutsche Anwaltverein, die Bundesnotarkammer, der Deutsche Mieterbund und viele andere Verbände und Standesorganisationen aus angrenzenden Bereichen befürworten einen Sachkundenachweis.

Auch führende Politiker aller Fraktionen im Deutschen Bundestag sind für den Sachkundenachweis.

Bei der Bundesagentur für Arbeit sind aktuell 450 Berufe mit Zugangsvoraussetzungen gelistet. Darüber hinaus finden sich dort mehr als 300 duale Ausbildungen mit Zulassungsbegrenzungen.

Wie wichtig dem Gesetzgeber generell die Qualifikation von Tätigkeiten und Berufen ist, zeigt auch das aktuell in Kraft getretene Vierte Gesetz zur Änderung der Handwerksordnung und anderer handwerksrechtlicher Vorschriften. Danach müssen künftig u. a. Fliesen-, Parkett- und Estrichleger, Holzspielzeugmacher, Lichtreklamehersteller sowie Raumausstatter vor Führen eines selbstständigen Unternehmens eine Meisterprüfung ablegen.

Es gibt folglich keinen Grund den Sachkundenachweis für gewerblich tätige Wohnimmobilienverwalter nicht einzuführen. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, da es sich um keine einmalige Dienstleistung handelt, sondern um eine treuhänderische Tätigkeit über einen langen Zeitraum hinweg und gleichzeitig dem Schutz des Vermögens und der Altersvorsorge von Millionen Eigentümern dient.

VDIV Deutschland e.V. · Leipziger Platz 9 · 10117 Berlin

Bundesministerium der Justiz und für
Verbraucherschutz
Wolfram Marx
Leiter des Referats I B 5
Mohrenstr. 37
10117 Berlin

Berlin, 14. Februar 2020

Stellungnahme des VDIV Deutschland zum WEModG-Referentenentwurf

Sehr geehrter Herr Marx,

im Namen des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland bedanke ich mich dafür, dass Sie uns am 13. Januar 2020 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) übermittelt haben.

Die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben, haben wir gern in Anspruch genommen und übermitteln Ihnen diese in der Anlage.

Um das enorme Potenzial der WEG-Reform auszuschöpfen, erläutern unsere Ausführungen den aus Sicht der Praxis noch bestehenden Änderungsbedarf. Zudem zeigen sie über den Entwurf hinausgehende Novellierungserfordernisse auf.

Insbesondere halten wir die Einführung eines Sachkundenachweises für Wohnimmobilienverwalter für unabdingbar.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit herzlichem Gruß



Martin Kaßler
Geschäftsführer

Anlage

Präsident
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer
Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Stellungnahme zum WEModG-Referentenentwurf vom 13. Januar 2020

Herausgeber:

Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V.

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79 - 0
F 030 300 96 79 - 21
office@vdiv.de
www.vdiv.de

Präsidium:

Wolfgang D. Heckeler · *Präsident*
Sylvia Pruß · *Vizepräsidentin*
Werner Merkel · *Schatzmeister*
Ralf Michels · *Präsidiumsmitglied*
RA Marco J. Schwarz · *Präsidiumsmitglied*

Martin Kaßler · *Geschäftsführer*

Über den VDIV Deutschland

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist mit rund 3.000 Mitgliedsunternehmen die berufsständische Organisation für hauptberuflich und professionell tätige Immobilienverwaltungen in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von fast 7 Mio. Wohnungen, ca. 545 Mio. Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, 4,8 Mio. WEG-Einheiten. Der Wert der verwalteten Einheiten beträgt ca. 680 Mrd. EUR. Jährlich wenden die von den Unternehmen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften etwa 10,8 Mrd. EUR für Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf.

Präsident

Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer

Martin Kaßler

VDIV Verband der
Immobilienverwalter
Deutschland e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0
F 030 300 96 79-21
office@vdiv.de

Amtsgericht
Berlin-Charlottenburg
VR 20607

Steuernummer
27 620 55783

USt-IdNr.
DE 214 851 428

Bankverbindung
Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE81 1203
0000 1010 6441 00
BIC BYLADEM1001

Inhaltsverzeichnis

1. Teil: Bewertung des Entwurfs im Allgemeinen	4
2. Teil: Gutachterliche Stellungnahme	6
1. Begründung von Wohnungseigentum/Gründungsphase der Gemeinschaft	6
a) Vorschläge des Entwurfs	6
b) Bewertung	7
aa) Zustimmung zum Konzept der Kodifizierung der Begründungsphase	7
bb) Änderungsbedarf im Detail	7
c) Fazit/notwendige Änderungen	10
2. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	11
a) Vorschläge des Entwurfs	11
b) Bewertung	11
aa) Vertretung im Rechtsverkehr	11
bb) Ausübung von Verwaltungsrechten/Wahrnehmung von Pflichten ...	13
c) Fazit/notwendige Änderungen	15
3. Kompetenzen des Verwalters	15
a) Vorschläge des Entwurfs	15
b) Bewertung	15
c) Fazit/notwendige Änderungen	17
4. Publizität von Eigentümerbeschlüssen	17
a) Vorschläge des Entwurfs	17
b) Bewertung	18
aa) Beschränkung der eintragungsfähigen Beschlüsse	19
bb) Unzulänglichkeiten des Eintragungsverfahrens	21
cc) Fehlende Kodifizierung in Bezug auf Niederschriften und deren Aufbewahrung	23
c) Fazit/notwendige Änderungen	25
5. Umlaufbeschlüsse	26
a) Vorschläge des Entwurfs	26
b) Bewertung	26
c) Fazit/notwendige Änderungen	27

6. Verlängerung der Ladungsfrist auf vier Wochen	28
a) Vorschläge des Entwurfs	28
b) Bewertung	28
c) Fazit/notwendige Änderungen	29
7. Abberufung des Verwalters	29
a) Vorschläge des Entwurfs	29
b) Bewertung	30
c) Fazit/notwendige Änderungen	31
8. Rechnungswesen der Gemeinschaft/Einsichtsrechte	31
a) Vorschläge des Entwurfs	31
b) Bewertung	32
c) Fazit/notwendige Änderungen	33
9. Bauliche Veränderungen und Kostentragung	34
a) Vorschläge des Entwurfs	34
b) Bewertung	34
c) Fazit/notwendige Änderungen	35
10. Harmonisierung von WEG und Mietrecht	35
a) Vorschläge des Entwurfs	35
b) Bewertung	36
aa) Kostenverteilung	36
bb) Duldungsanspruch bei Baumaßnahmen	36
cc) Divergenzen zwischen § 20 Abs. 2 WEG-E und § 554 BGB-E	38
c) Fazit/notwendige Änderungen	38
11. Einsichtnahme des Verwalters in Abteilung I des Grundbuches sowie Aufnahme in das Bestandsverzeichnis	39
12. Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter einführen	39

1. Teil: Bewertung des Entwurfs im Allgemeinen

Der vom *Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz* (BMJV) im Januar 2020 vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des WEG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) ist von hoher Qualität, rechtsdogmatisch konsistent und löst viele Probleme der Praxis. Durch ihn werden die in der WEG-Reform 2007 vorgenommenen Änderungen vor dem Hintergrund der seitdem gesammelten praktischen Erfahrungen zum Teil konsequent fortgesetzt und dadurch gewissermaßen vollendet, zum Teil werden aber auch Regelungen, die sich in der Praxis nicht bewährt haben, aufgehoben oder modifiziert. Das ist mutig, aber vor allem dort überzeugend, wo die Neuregelungen in der Praxis den Aufwand ungerechtfertigt vergrößert und für Rechtsunsicherheit gesorgt haben.

Für die Bewertung der im WEModG vorgeschlagenen Änderungen kommt es darauf an, ob diese die involvierten, teils antagonistischen Interessen angemessen ausgleichen. Die wesentlichen sind daher offenzulegen und hier voranzustellen, nämlich:

- J das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer an der Sicherung einer Immobilie, die den Anforderungen genügt, die an ein zeitgemäßes, qualitätsvolles und sicheres Wohnen oder an eine sonstige zugelassene Nutzung gestellt werden; dies sichert zugleich die Investition der Eigentümer in die Immobilie, die aus verschiedenen Gründen gesellschaftspolitisch gewünscht ist;
- J das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer an einer effizienten Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums, die einerseits Mitwirkungsrechte des Einzelnen sichert, aber andererseits auch eine rechtssichere Überantwortung in die Hände eines professionellen Verwalters ermöglicht, wenn eine Mehrheit dies möchte, weil sie nicht bereit oder in der Lage ist, sich permanent mit Fragen der laufenden Verwaltung auseinanderzusetzen;
- J das Interesse einzelner Wohnungseigentümer, sich in die Verwaltung einzubringen und vor allem gegen Maßnahmen zu wehren, die ihre Eigentümerstellung in ungerechtfertigter Weise beeinträchtigen oder gar gefährden, nicht zuletzt, weil dies auf die Attraktivität des Wohnungseigentums als Investitionsobjekt, insbesondere zur Altersvorsorge, negativ zurückwirken würde;
- J das Interesse der Allgemeinheit daran, dass bestimmten Gemeinwohlbelangen, insbesondere dem Schutz der natürlichen Ressourcen und des Klimas, auch in Wohnungseigentumsanlagen effektiv Rechnung getragen werden kann;
- J das Interesse der Eigentümer, aber auch dritter Personen, z. B. des Verwalters, sonstiger Vertragspartner der Gemeinschaft oder der Nutzer der Immobilie, die mit der Gemeinschaft zu tun haben, an klaren, nachvollziehbaren Rechtsverhältnissen; damit korrespondiert das

überindividuelle Interesse, keine (gerichtlichen) Streitigkeiten durch unklare Rechtsverhältnisse zu provozieren.

Der Entwurf ist durch knappe Formulierungen geprägt, was teils zu einer erheblichen Verkürzung des Normenbestandes führt. Das entspricht dem Ansatz des WEG von 1951 und fügt sich insofern in das bestehende Recht sehr gut ein. Auch erleichtert es das Erfassen des geschriebenen Rechts für den Leser. Auf der anderen Seite ist dieser legistische Zugang auf zahlreiche ungeschriebene Rechtssätze, etwa einer ständigen Rechtsprechung, angewiesen, die dem Laien in aller Regel nicht bekannt sind. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Lebensverhältnisse ist es allerdings auch vollkommen unmöglich, das Privatrecht so zu formulieren, dass der durchschnittliche, juristisch nicht ausgebildete Bürger die für seinen individuellen Streitfall geltende Rechtslage selbst ermitteln kann, indem er das Gesetz liest. Dahingehende Forderungen sind realitätsfern und vernachlässigen die Gefahr, die ihrerseits von überlangen und damit schwer lesbaren Gesetzestexten für die Transparenz der geltenden Rechtslage ausgeht.

Dementsprechend ist der Ansatz des Entwurfes überzeugend und es werden Ergänzungen des WEModG hier sehr zurückhaltend, nämlich nur dort vorgeschlagen, wo das Fehlen einer Kodifizierung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Rechtsverkehrs führt. Sie können bestehen, weil die an sich klare Rechtslage aus dem Gesetz nicht ersichtlich ist, aber auch, weil die Rechtslage ungeklärt ist, sodass der Gesetzgeber eine (Wert-) Entscheidung vorgeben sollte. Dass auch in diesen Fällen neue Regelungen aber nur dann in das Gesetz aufgenommen werden sollten, wenn sie die notwendige Klarheit transparent zu schaffen vermögen, versteht sich von selbst.

2. Teil: Stellungnahme im Einzelnen

1. Begründung von Wohnungseigentum/Gründungsphase der Gemeinschaft

a) Vorschläge des Entwurfs

Um Rechtssicherheit in der Begründungsphase, die gegenwärtig im WEG überhaupt nicht geregelt ist, zu schaffen, sieht der Entwurf Folgendes vor:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer *entsteht als Rechtssubjekt* mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG-E). Bei einer Aufteilung nach § 8 WEG, die den praktischen Regelfall bildet, handelt es sich also in den allermeisten Fällen zunächst um eine Ein-Personen-Gemeinschaft, die aus dem aufteilenden Eigentümer besteht. Dadurch wird das Institut der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft abgeschafft (S. 44 – Seitenangaben beziehen sich im Folgenden auf den Entwurf des BMJV, soweit nichts anderes angegeben ist).

Festgehalten wird hingegen am sog. *werdenden Wohnungseigentümer*, der in § 8 Abs. 3 WEG-E eine Regelung erfährt. Bei diesem Institut geht es letztlich um die Zusammensetzung der Gemeinschaft in der Begründungsphase. Der BGH möchte die Erwerber, denen die Wohnung bereits übergeben wurde, an der Verwaltung beteiligen, weshalb er sie zumindest im Innenverhältnis dann zu Mitgliedern der (werdenden) Gemeinschaft macht, wenn ihr Anspruch auf Verschaffung des Wohnungseigentums durch eine Vormerkung gesichert ist (sog. „Demokratisierungsinteresse“, s. BGHZ 177, 53 Rn. 20). Diese Kriterien schreibt § 8 Abs. 3 WEG-E explizit fest und klärt zugleich die umstrittene Frage, ob sie für jeden gelten, der das Eigentum vom aufteilenden Eigentümer erwirbt (s. S. 45 der Begründung: aus Gründen der Rechtssicherheit *keine zeitliche Grenze*). Künftig werden also auch solche Erwerber werdende Eigentümer, die lange nach Vollendung der Begründungsphase, d.h. nach Eintragung des ersten Erwerbers als Eigentümer in Abteilung I des Grundbuchs, das Wohnungseigentum vom aufteilenden Eigentümer erwerben.

Die *Rechtsfolge* der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft besteht nach dem Entwurf darin, dass der Erwerber gegenüber der Gemeinschaft und den übrigen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers zur Ausübung von dessen Rechten berechtigt und zur Wahrnehmung von dessen Pflichten verpflichtet ist. Das Verhältnis gegenüber Dritten bleibt hingegen unberührt, weshalb es insofern weiterhin auf den eingetragenen (aufteilenden) Eigentümer ankommt. Das Gleiche soll nach dem Entwurf auch in Bezug auf solche Rechte und Pflichten gelten, die sich nicht

aus dem WEG ergeben, etwa in Bezug auf § 1004 BGB bei Beeinträchtigung des Sondereigentums (s. 45 unten).

b) Bewertung

aa) Zustimmung zum Konzept der Kodifizierung der Begründungsphase

Sowohl die Tatsache, dass die Begründungsphase im Gesetz nun endlich Niederschlag findet, als auch die Art und Weise, wie die Materie geregelt ist, nämlich durch Schaffung einer Ein-Personen-Gemeinschaft unter Beibehaltung des Instituts des werdenden Eigentümers, ist *uneingeschränkt positiv zu bewerten*. Es entspricht einer nicht nur von Seiten der Praxis schon länger erhobenen Forderung, diese rechtlich besonders komplizierte Verwaltungsphase durch Vorgaben des Gesetzes klarer und damit rechtssicherer zu gestalten. Den gegen die Lösung des Entwurfs vorgebrachten Bedenken, die sich insbesondere auf die Ein-Personen-Gemeinschaft beziehen, weil in dieser der aufteilende Eigentümer uneingeschränkt das Sagen hat, kann durch entsprechende Regelungen Rechnung getragen werden. Solche freilich fehlen im Entwurf, der in dieser Hinsicht *eindeutig ergänzungsbedürftig* ist. In der Begründung heißt es hierzu lapidar, „im Interesse einer flexiblen Verwaltung“ werde auf Sondervorschriften verzichtet (S. 46). Das überzeugt nicht.

bb) Änderungsbedarf im Detail

(1) Der Grundkonflikt, den der Gesetzgeber *unbedingt* durch Regelungen *entschärfen* sollte, ergibt sich daraus, dass der aufteilende Eigentümer die Geschicke der Gemeinschaft allein lenkt, ohne die zukünftigen Folgen seines Handelns tragen zu müssen (*Prinzipal-Agenten-Dilemma*). So kann er etwa Kosten beim Einbau der Haustechnik sparen, indem er diese Anlagen von Anbietern errichten lässt, die ihre Gestehungskosten durch langfristige Lieferverträge mit der Gemeinschaft amortisieren. Der einzelne Erwerber kann die damit verbundenen Nachteile in aller Regel ex ante kaum abschätzen und steht überdies ohnehin meist nur vor der Alternative, vom Kauf der Wohnung Abstand zu nehmen, wenn er die vom aufteilenden Eigentümer langfristig eingegangenen Bindungen vermeiden möchte. Verschärft wird das Problem noch dadurch, dass die Gemeinschaft in der Ein-Personen-Phase regelmäßig nicht Verbraucher i.S.d. Rechtsprechung des BGH ist (BGHZ 204, 325: mindestens ein Miteigentümer muss Verbraucher gem. § 13 BGB sein), weil ihr nur der aufteilende Eigentümer angehört, der in aller Regel als Kapitalgesellschaft verfasst ist. Sie genießt daher nicht den Schutz der §§ 308, 309 BGB (s. § 310 Abs. 1 S. 1 BGB), sodass die zulässigen Vertragslaufzeiten über zwei Jahre hinausgehen können.

Die Risiken für die Erwerber sollten daher durch die *Begrenzung der zulässigen Vertragslaufzeiten auf zwei Jahre* verringert werden. Vor allem bei Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen besteht das Risiko, dass diese zu unvorteilhaften Bedingungen zu Lasten der künftigen Eigentümer

eingegangen werden. Dabei geht es nicht nur um den Schutz der Eigentümer vor finanziellen Lasten. Auch das Verhältnis der Eigentümer zum Verwalter droht von Anfang an belastet zu werden, wenn die Eigentümer unzufrieden mit den bestehenden Verträgen sind. Dass der Verwalter an deren Abschluss gar nicht beteiligt gewesen sein muss, weil es der aufteilende Eigentümer in der Hand hat, zunächst diese Verträge abzuschließen und dann den Verwalter zu bestellen, dürfte die Eigentümer kaum besänftigen. Konflikte im Rahmen der Verwaltung sind vorprogrammiert und führen zu unnötigen (gerichtlichen) Auseinandersetzungen.

Folgt man dem Konzept der Beschränkung des Instituts des werdenden Wohnungseigentümers auf das Innenverhältnis (§ 8 Abs. 3 WEG-E), dürfte die Verbrauchereigenschaft der Gemeinschaft in der überwiegenden Zahl der Fälle wohl erst dann zum Tragen kommen, wenn *der erste Wohnungserwerber als Eigentümer* in das Grundbuch eingetragen ist. Das spricht dafür, die Laufzeitbeschränkung bis zu diesem Zeitpunkt aufrecht zu erhalten. Das hat auch den Vorteil, dass der Zeitpunkt rechtssicher festzustellen ist.

(2) Um Manipulationen vorzubeugen und die Transparenz der Verwaltungshandlungen zu erhöhen empfiehlt sich ferner für die Phase der Alleinherrschaft des aufteilenden Eigentümers in Anlehnung an § 48 Abs. 3 GmbHG (für Rechtsgeschäfte mit der Gesellschaft s. auch § 35 Abs. 3 GmbHG) eine *verschärfte, über § 24 Abs. 6 WEG hinausgehende* Protokollierungspflicht. Das betrifft z. B. den Ein-Personen-Beschluss über die Bestellung des Verwalters; Beginn und Dauer der Bestellung sowie die Höhe der Vergütung müssen nachvollziehbar festzustellen sein. Auch Wirtschaftspläne oder andere Entscheidungen des aufteilenden Eigentümers sind für (künftige) Verwalter und Wohnungseigentümer von Interesse. Aus Gründen der Einfachheit und Klarheit sollten daher sämtliche Beschlüsse der Pflicht zur Protokollierung unterworfen werden, was § 24 Abs. 6 WEG an sich bereits tut. Das *Regelungsbedürfnis* ergibt sich aber aus der *fehlenden Rechtsfolge* eines Verstoßes gegen die Protokollierungspflicht. Auch ein nicht durch Niederschrift dokumentierter Versammlungsbeschluss ist nach einhelliger Meinung wirksam. Im Rahmen von § 48 Abs. 3 GmbHG sind die Folgen eines Verstoßes umstritten.

Für das Wohnungseigentumsrecht erscheint es geboten, Beschlüsse des Alleineigentümers einem *Textformerfordernis* zu unterwerfen, mit der Folge, dass die Beschlüsse bei einem Verstoß nichtig sind (§ 125 S. 1 BGB). Der aufteilende Eigentümer hat die Wahl, ob er in einer Ein-Personen-Versammlung Beschlüsse fast oder in der Form des § 23 Abs. 3 WEG. Ein Grund dafür, beide Beschlussformen unterschiedlich zu behandeln, ist nicht zu erkennen. Die durch den Entwurf vorgeschlagene Rechtslage würde bei Entschlüssen des Alleineigentümers stets die Frage aufwerfen, ob es sich um einen Versammlungsbeschluss gehandelt hat oder nicht. Das ist ex post

schwer festzustellen, weil Dritte entsprechende Handlungen (Ladung, physische Präsenz vor Ort) typischerweise nicht wahrnehmen können.

(3) Mit Blick auf die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 WEG-E hat der Zeitpunkt der Besitzerlangung durch den Erwerber für die Verwaltung enorme Bedeutung. Daher sollte eine *Benachrichtigungspflicht* ausdrücklich vorgesehen werden. Das Bedürfnis hierfür wird noch dadurch verstärkt, dass es nach dem Entwurf werdende Wohnungseigentümer auch noch lange nach Ende der Begründungsphase geben kann. Der Verwalter rechnet dann, anders als in der Begründungsphase, nicht mehr mit der Existenz werdender Eigentümer und kann den Besitzwechsel überdies oft gar nicht feststellen. Insbesondere bei Veräußerung einer bereits vermieteten Wohnung kommt es oft nicht zu einem Nutzerwechsel.

Dass sich die Benachrichtigungspflicht als ungeschriebene Pflicht bereits aus dem geltenden Recht ergibt, ändert an dem Regelungsbedürfnis nichts. Zum einen ist die Hervorhebung wegen der besonderen Folgen des § 8 Abs. 3 WEG-E gerechtfertigt und wird den betreffenden Personen klar vor Augen geführt. Zum anderen bietet zumindest eine von *Veräußerer und Erwerber gemeinsam vorgenommene Anzeige*, für die hier plädiert wird, eine hinreichende Rechtsgrundlage dafür, die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 WEG-E im Innenverhältnis anzunehmen („Im Verhältnis zur Gemeinschaft und zu den übrigen Wohnungseigentümern gilt derjenige Erwerber als ...“). Das würde im Innenverhältnis für Klarheit sorgen und bei entsprechender gesetzlicher Ausgestaltung könnte auch verhindert werden, dass die Gemeinschaft in Auseinandersetzungen um die Rückabwicklung des Erwerbsvertrages hineingezogen wird, etwa weil der Erwerber mit dem Argument, der Kaufvertrag sei wirksam angefochten, Beitragszahlungen zurückverlangt.

(4) Im Unterschied zum bisherigen Recht, das den werdenden Wohnungseigentümer als Mitglied der Gemeinschaft sieht (Fiktion), geht der Entwurf von einer Ausübungs-/Wahrnehmungslösung aus, die vergleichbar mit dem Verhältnis Gemeinschaft–Wohnungseigentümer ist (§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG). Näher begründet wird dieser dogmatische Unterschied nicht, weshalb die Gründe dafür im Dunkeln liegen.

Daher ist es schwer einzuschätzen, ob etwaige negative „Nebeneffekte“ in die Überlegungen einbezogen worden sind. Sofern der Erwerber nämlich nur die Rechte des aufteilenden Eigentümers ausübt, unterliegt er auch dessen Beschränkungen. Bei der vom Entwurf vorgeschlagenen Lösung würde etwa § 25 Abs. 5 WEG das Stimmrecht des Erwerbers einschränken, wenn gegen den aufteilenden Eigentümer prozessiert werden soll; im Ergebnis könnte es dann dazu

kommen, dass niemand ein Stimmrecht hat. Hier ist jedenfalls in der Begründung eine Nachbesserung zu wünschen, die der Praxis den Weg aus diesem Problem weist.

Missverständlich ist im Übrigen die Aussage auf S. 45 unten der Begründung („Das Gleiche gilt für Rechte und Pflichten aus anderen Vorschriften als denen des WEG ...“). Da der Satz davor die Frage behandelt, welche Rechte beim aufteilenden Eigentümer verbleiben, gewinnt man den Eindruck, der Erwerber sei nicht berechtigt, Ansprüche aus § 1004 BGB wegen einer Beeinträchtigung seines erworbenen Sondereigentums gegen andere Erwerber durchzusetzen. Sollte das tatsächlich gewollt sein, fehlte dafür jede Begründung.

c) Fazit/notwendige Änderungen

Zum Schutze der Erwerber aber auch des Verwalters sind Begrenzungen der Rechtsmacht in der Ein-Personen-Gemeinschaft geboten. Das betrifft vor allem die zulässigen Laufzeiten von Verträgen der Gemeinschaft, die auf zwei Jahre zu beschränken sind. Diese Beschränkungen sollten erst dann enden, wenn neben dem aufteilenden Eigentümer ein weiterer Eigentümer in der Gemeinschaft existiert.

Beschlüsse des aufteilenden Eigentümers sind einem Textformerfordernis zu unterwerfen. Liegen die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 WEG-E wenigstens bei einem Erwerber vor, kann diese Restriktion enden.

Im Verhältnis der Eigentümer/Erwerber untereinander und zur Gemeinschaft sollte möglichst Klarheit über das Vorliegen der Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 WEG-E herrschen, weil sich aus diesen ergibt, wer die Verwaltungsrechte und wer die korrespondierenden Pflichten zu erfüllen hat. Insofern ist eine Benachrichtigung des Verwalters durch aufteilenden Eigentümer *und* Erwerber zweckmäßig.

Das Ausübungs-/Wahrnehmungsmodell des § 8 Abs. 3 WEG-E weicht von der gegenwärtigen Rechtslage ohne nähere Begründung ab. Die damit verbundenen Auswirkungen werden nicht angesprochen. Das sollte zumindest näher ausgeführt werden.

2. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

a) Vorschläge des Entwurfs

Der Entwurf regelt nicht nur den Entstehungszeitpunkt der Gemeinschaft neu, sondern ändert auch andere Rechtsverhältnisse dieses Rechtssubjekts grundlegend anders als das bisherige Recht.

Das betrifft etwa die Vertretung der Gemeinschaft im Rechtsverkehr. Sie wird umfassend, d.h. auch ohne Beschränkung auf Maßnahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in die Hände des Verwalters überführt. Eine Beschränkung der Vertretungsmacht, gleich ob durch Vereinbarung oder Beschluss, ist aus Gründen der Sicherheit des Rechtsverkehrs Dritten gegenüber unwirksam (§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG-E). Wie die Gemeinschaft dem Verwalter gegenüber vertreten wird, z. B. beim Abschluss des Verwaltervertrages, unterliegt der Beschlussfassung der Eigentümer, die insofern einen Vertreter bestellen können (§ 9b Abs. 2 WEG-E). Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter, vertreten alle Eigentümer sie gemeinschaftlich. Die gegenwärtig in § 27 Abs. 3 S. 3 WEG vorgesehene Möglichkeit, einen Vertreter durch Mehrheitsbeschluss zu bestellen, soll abgeschafft werden. Die Begründung führt hierzu aus, es sei der Minderheit nicht zuzumuten, dass die Gemeinschaft von einer Person vertreten wird, der nicht gleichzeitig die Pflichten eines Verwalters obliegen (S. 51). Daher sei nur eine individuelle Bevollmächtigung/Ermächtigung durch alle Eigentümer statthaft.

Grundlegend geändert wird auch die sog. Ausübungs-/Wahrnehmungsbefugnis der Gemeinschaft in Bezug auf Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG). Nach § 9a Abs. 2 WEG-E soll die Gemeinschaft künftig alle Rechte ausüben, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben, und alle entsprechenden Pflichten wahrnehmen. Gleiches soll gelten, wenn die einheitliche Wahrnehmung/Ausübung erforderlich ist. In Bezug auf sonstige Rechte der Wohnungseigentümer verweist die Begründung auf die Möglichkeit eines jeden Wohnungseigentümers, diese der Gemeinschaft abzutreten oder eine Prozesstandschaft zu begründen. Den Interessen des Rechtsverkehrs werde dann durch die §§ 399 ff. BGB Genüge getan (S. 48).

b) Bewertung

aa) Vertretung im Rechtsverkehr

Die an das Gesellschaftsrecht angelehnte unbeschränkbare Vertretungsmacht des Organs schützt den Rechtsverkehr vor der bislang bestehenden Unsicherheit darüber, ob der Verwalter ein bestimmtes Rechtsgeschäft namens der Gemeinschaft abzuschließen berechtigt ist. § 27 Abs. 3

WEG überträgt ihm diese Rechtsmacht nur punktuell und lässt Erweiterungen durch Beschlüsse nach Abs. 3 S. 1 Nr. 7 leg. cit. zu. Die Existenz solcher Beschlüsse lässt sich aber im Rechtsverkehr gegenwärtig nicht rechtssicher nachweisen. Daher stärkt der Entwurf die Gemeinschaft als Akteur im Rechtsverkehr, was ausdrücklich zu begrüßen ist.

Die Abkehr vom Modell des § 27 WEG bedeutet zugleich, dass die Wohnungseigentümer an die von ihrem Verwalter abgeschlossenen Rechtsgeschäfte über die Gemeinschaft gebunden sind. Vor *missbräuchlicher Ausübung der Vertretungsmacht* sind sie aber nach den allgemeinen Grundsätzen über den Missbrauch der Vertretungsmacht geschützt. Das bedeutet, ein Geschäft, das der Verwalter unter Ausnutzung seiner Formalvertretungsmacht zum Nachteil der Gemeinschaft abschließt, etwa indem er überhöhte Preise vereinbart, ist dann für die Gemeinschaft nicht bindend, wenn der Geschäftspartner erkennen musste, dass die Gemeinschaft benachteiligt wird. In diesen Fällen bedarf der Dritte keines Schutzes (zum weiteren Schutz der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer vor dem Handeln eines Verwalters, dem die Mehrheit nicht mehr vertraut, durch jederzeitige Abberufungsmöglichkeit s. unter 7.).

Ein weiterer Schutz der Wohnungseigentümer ergibt sich daraus, dass der Verwalter haftet, wenn er zum Nachteil der Gemeinschaft rechtsgeschäftliche Bindungen eingeht (§ 280 Abs. 1 BGB). Betrachtet man die Interessen des Rechtsverkehrs und der Gemeinschaft/Wohnungseigentümer ist die damit verbundene Risikoverteilung angemessen. Denn sofern dem Geschäftspartner nicht der Vorwurf zu machen ist, er habe den Nachteil für die Gemeinschaft erkannt oder zumindest erkennen müssen (Missbrauchsfälle, s. o.), ist er schutzbedürftiger als die Gemeinschaft und deren Eigentümer, die den Verwalter immerhin mehrheitlich ausgewählt haben. Daher ist es überzeugend, wenn sich die Eigentümer insofern an ihren Verwalter halten müssen.

Auch nach geltendem Recht ist es im Übrigen so, dass die Wohnungseigentümer nur sehr selten einem Vertragspartner gegenüber geltend machen, der Verwalter habe nicht über die notwendige Vollmacht verfügt. Das liegt in erster Linie daran, dass die vollmachtlos geschlossenen Verträge in aller Regel keinen Nachteil für die Gemeinschaft begründen. Sehr oft resultiert die fehlende Vertretungsmacht aus der Unkenntnis der Handelnden von der restriktiven Regelung in § 27 Abs. 3 WEG. Diese Norm entspricht schlicht nicht der Erwartungshaltung der meisten Eigentümer, die davon ausgehen, dass ihr Verwalter im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auch Verträge abschließen darf.

Die Prämisse für den hier für angemessen befundenen Verkehrsschutz ist, dass die Voraussetzungen des § 9b WEG-E vorliegen. Das bedeutet, der für die Gemeinschaft Handelnde

muss tatsächlich der Verwalter sein. *Zweifel über die Amtsstellung des Verwalters*, die in der Vergangenheit dazu geführt haben, dass Geschäftspartner der Gemeinschaft Erklärungen des Verwalters für die Gemeinschaft nach § 174 BGB zurückweisen konnten (s. BGHZ 200, 195), sollen nicht mehr zu einem Zurückweisungsrecht führen. In der Entwurfsbegründung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass § 174 BGB für die Vertretung durch ein gesetzlich mit umfassender Vertretungsmacht ausgestattetes Organ nicht gilt (S. 50).

Das ändert freilich nichts daran, dass die mangelnde Publizität der Verwalterbestellung zu Nachteilen für die Gemeinschaft und den Rechtsverkehr im Einzelfall führen kann. Vorsichtige Vertragspartner könnten auf einem Nachweis der Verwalterstellung bestehen und ohne einen solchen vom Vertragsschluss mit der Gemeinschaft absehen. Systemkonform ist insofern allein die *Einführung eines zentralen Verwalterregisters*. Sie würde zu einer massiven Erleichterung des Vertretungsnachweises führen, auch und gerade in den Fällen, in denen der Verwalter vor dem Registergericht Erklärungen abgeben muss. Es böte auch Außenstehenden, wie Erwerberrn, potenziellen Vertragspartnern, Gläubigern, Behörden und Gerichten, eine rechtssichere Möglichkeit zur Ermittlung des Vertreters der Wohnungseigentümergeinschaft. Ein solches Register könnte z. B. bei der BNotK geführt werden. Der Aufwand für die Eigentümer wäre insofern nicht höher als bei einer Beglaubigung der Unterschriften. Die Unterzeichner des Bestellungsprotokolls müssten sich zum Notar begeben, der dann die Eintragung im Register veranlasst.

Auf den aufwendigen und vielfach problembehafteten Nachweis durch Vorlage der Niederschrift könnte verzichtet werden, bspw. im Rahmen der Zustimmung im Falle einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 Abs. 1 WEG oder bei der Eintragung von Beschlüssen, wie sie der Entwurf vorsieht.

bb) *Ausübung von Verwaltungsrechten/Wahrnehmung von Pflichten der Wohnungseigentümer durch die Gemeinschaft*

Dadurch, dass der Entwurf alle Rechte und Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum der Gemeinschaft zur Ausübung/Wahrnehmung überträgt, wendet er sich bewusst vom Vorbild des § 1011 BGB ab. Dieser erlaubt es jedem Bruchteilsmiteigentümer, Ansprüche aus dem Eigentum Dritten gegenüber in Ansehung der ganzen Sache geltend machen. So entspricht es bislang einhelliger Meinung, dass jeder Wohnungseigentümer eine Störung des gemeinschaftlichen Eigentums durch andere Wohnungseigentümer oder Dritte gem. § 1004 Abs. 1 BGB abwehren kann. Das soll künftig anders sein und solche Rechte sollen nur noch durch die Gemeinschaft geltend gemacht werden können.

Das hat weitreichende Auswirkungen und erhöht den Verwaltungsaufwand. Möchte ein Wohnungseigentümer etwa gegen eine störende Nutzung eines anderen Eigentümers vorgehen, muss er sich künftig an den Verwalter wenden, damit dieser für die Gemeinschaft handelt. Ist sich der Verwalter unsicher, ob ein (gerichtliches) Einschreiten gegen den Störer im Interesse der Mehrheit liegt, wird er eine Versammlung einberufen. Dabei dürfte bereits die Frage, ob die Störung ein solches Gewicht hat, dass eine außerordentliche Versammlung gerechtfertigt ist, in vielen Fällen nicht einfach zu beantworten sein. Lehnt es die Mehrheit in einer solchen Versammlung ab, das gemeinschaftliche Vermögen für die Verfolgung einer Störung einzusetzen, die sich u.U. nur bei einzelnen Eigentümern negativ auswirkt, müssen die betroffenen Eigentümer auf Beschlussersetzung klagen (ggf. unter Anfechtung des ablehnenden Mehrheitsbeschlusses). Ob der Beschluss vom Gericht ersetzt werden wird, richtet sich danach, ob die Ablehnung durch die Mehrheit ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Man wird nicht pauschal annehmen können, jeder Eigentümer habe einen Anspruch darauf, dass die Gemeinschaft jede ihn störende Beeinträchtigung abwendet. Vielmehr ist hier von einem Ermessen auszugehen. Das Gericht wird dadurch vor schwierige Abwägungsfragen gestellt und die Zahl solcher Prozesse könnte erheblich steigen.

Gelingt es dem gestörten Wohnungseigentümer, eine Beschlussersetzung zu erstreiten, muss der Verwalter dies umsetzen, obwohl er weiß, dass die Mehrheit der Eigentümer das eigentlich nicht möchte. Das ist der Rechtsdurchsetzung nicht förderlich und weiterer Streit vorprogrammiert.

Ein weiterer Einwand gegen den Vorschlag des Entwurfs kommt hinzu: Dieser möchte einerseits die Fälle, in denen die Mehrheit in die Rechtsausübung seitens des Einzelnen durch Beschluss eingreifen kann, beseitigen, indem die sog. gekorene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft (§ 10 Abs. 6 S. 3 Var. 2 WEG) abgeschafft wird (zu den Problemen, die mit dieser Norm zusammenhängen, und deren fehlender rechtspolitischer Überzeugungskraft s. Häublein ZWE 2019, 341). Andererseits nimmt sie den Wohnungseigentümern pauschal die Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis in Bezug auf alle Rechte, die aus der Miteigentümerstellung resultieren. Das bedeutet einen *noch massiveren Eingriff* in die Eigentümerrechte als sie das gegenwärtige Recht vorsieht. Außerdem wird es in einer Vielzahl von Fällen sicherlich Streit um die Frage geben, ob das geltend zu machende Recht aus der Mitberechtigung am gemeinschaftlichen Eigentum folgt oder aus der Sondereigentümerstellung. Da beide Positionen im WEG miteinander verschmolzen sind und das Wohnungseigentum dadurch ein „Kompositrecht“ ist, dürften sich in einer Vielzahl von Fällen überzeugende Begründungen für beide Ansichten finden lassen.

Beispiel: Wohnungseigentümer W möchte gegen eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums vorgehen und argumentiert, diese störe ihn zugleich beim Zugang zu seinem Sondereigentum oder beim Ausblick aus seiner Wohnung.

c) Fazit/notwendige Änderungen

Während die Regelung zur Vertretungsmacht der Gemeinschaft überzeugend ist, begegnet die Beeinträchtigung der aus dem gemeinschaftlichen Eigentum resultierenden Befugnisse durch den Entwurf erheblichen Bedenken. Insbesondere Störungsbeseitigungsansprüche (§ 1004 BGB) sind wegen der unterschiedlichen Betroffenheit in einer Wohnanlage der Zuständigkeit des Einzelnen zu überantworten (Modell des § 1011 BGB). Zumindest muss sichergestellt sein, dass die Gemeinschaft den Einzelnen, der von der Störung besonders betroffen ist, in die Lage versetzen kann, diese Ansprüche selbst durchzusetzen. Dazu äußert sich der Entwurf nicht, weshalb ungeklärt ist, ob und wie das künftig möglich ist. Hierzu gehört insbesondere die Frage, ob der Betreffende insofern im eigenen Namen ein eigenes Recht geltend macht oder die Befugnis der Gemeinschaft ausübt, was wohl eine Prozessstandschaft zugunsten der Prozessstandschafterin wäre.

3. Kompetenzen des Verwalters

a) Vorschläge des Entwurfs

Eine weitere grundlegende Änderung des Entwurfs besteht darin, dass der Verwalter künftig gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet sein soll, alle Maßnahmen zu treffen, die die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E). Aus der Begründung (S. 79) ergibt sich, dass damit die gewöhnlichen Maßnahmen gemeint sind, bei denen aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung nicht geboten ist. Den Maßstab soll dabei die konkrete Liegenschaft bilden.

§ 27 Abs. 2 WEG-E sieht ferner die Möglichkeit vor, dass die Eigentümer diese Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss sowohl einschränken als auch erweitern können. Es soll künftig keinen zwingenden (s. § 27 Abs. 4 WEG) Kanon von Verwaltungsaufgaben mehr geben.

b) Bewertung

Der Entwurf bildet die Erwartungen, die die meisten Wohnungseigentümer an die Verwaltungstätigkeit haben, ab. Dieser soll die gewöhnlichen Geschäfte eigenverantwortlich führen,

wobei ihm die Eigentümer Weisungen erteilen können, wie dies zu geschehen hat. Insofern ist die Regelung vollkommen überzeugend. Das gilt auch für die Abschaffung des § 27 Abs. 4 WEG durch den Entwurf; denn diese Norm hat – zumindest auch – den Rechtsverkehr vor Augen, der nach dem Entwurf aber durch die umfassende Formalvertretungsmacht geschützt wird.

Sprachlich wäre es aber wohl überzeugender, wenn in § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E nicht von „gewöhnlicher Verwaltung“ (Wer möchte schon bloß gewöhnlich verwaltet werden?) die Rede wäre, sondern von Maßnahmen, die „die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gewöhnlich mit sich bringt“.

Durch die in § 27 Abs. 2 WEG-E vorgesehene Möglichkeit, die Rechte des Verwalters einzuschränken oder zu erweitern, haben es die Wohnungseigentümer in der Hand, die Kompetenzen des Verwalters festzulegen. Einem Verwalter, der sich in der Anlage seit vielen Jahren bewährt hat, werden die Eigentümer regelmäßig das notwendige Vertrauen entgegenbringen, um ihm die gewöhnlichen Maßnahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung zu übertragen, mithin es bei der gesetzlichen Regelung zu belassen. Bei einem neuen Verwalter wird dies regelmäßig anders sein. In diesen Fällen muss die Gemeinschaft aber ohnehin eine bewusste Auswahlentscheidung treffen und es dürfte ihr leicht fallen, in diesem Zuge auch zu erörtern, ob von § 27 Abs. 2 WEG-E Gebrauch gemacht werden soll. Ein Diskurs über das Ausmaß der Aufgaben des Verwalters ist ohne Probleme möglich.

Die *Beibehaltung eines Kanons der Verwalteraufgaben* sollte dessen ungeachtet nochmals erwogen werden. Dieser dient der Klarheit und Rechtssicherheit und ist insofern im Interesse beider Seiten (Gemeinschaft und Verwalter). Demgegenüber ist der Begriff „gewöhnlich“ stark auslegungsbedürftig und sorgt für Unsicherheit. Der Entwurf hat zwar auf den ersten Blick den Vorteil für sich, mit einer knapperen Formulierung auszukommen. Betrachtet man jedoch die Begründung, stellt man fest, dass die Konkretisierung der gewöhnlichen Verwaltungsmaßnahmen nicht ohne Rekurs auf den Kanon auskommt (s. S. 79). Die Beibehaltung des geschriebenen Kanons gibt der Praxis auch künftig eine Orientierungshilfe an die Hand.

Inhaltlich sollte dieser freilich modifiziert werden, indem Regelungen, die weithin ohne Relevanz sind (z. B. Anfordern von Tilgungsbeträgen und Hypothekenzinsen gemäß Nr. 4 oder Erklärungen nach Nr. 8) entfernt und neue, die für die Praxis wichtig sind, aufgenommen werden. Hierzu gehört neben der Durchsetzung von Beitragsforderungen auch die Frage, ob der Verwalter im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung Vergleichsangebote einzuholen hat. Wann dies zu geschehen hat, ist überaus umstritten, und es wäre der Praxis sicherlich gedient, wenn das Gesetz sich hierzu äußert.

In § 20 Abs. 4 S. 2 WEG 2002 regelt das österreichische Recht hierzu Folgendes: „Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen.“ Hierzulande fordern manche Gerichte hingegen grundsätzlich, dass vor der Auftragsvergabe drei Angebote einzuholen sind. Da sich der damit verbundene Aufwand bei kleineren Maßnahmen nicht lohnt und oft auch gar keine drei Angebote kostenfrei zu erlangen sind, führt die gegenwärtige (unklare) Rechtslage in Deutschland zu unnötigem Verwaltungsaufwand.

c) Fazit/notwendige Änderungen

Sprachlich ist § 27 Abs. 1 WEG-E auf „gewöhnliche Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung“ umzustellen. Ein inhaltlich überarbeiteter Kanon dient der Rechtssicherheit und ist daher in das Gesetz aufzunehmen.

4. Publizität von Eigentümerbeschlüssen

a) Vorschläge des Entwurfs

Der Entwurf sieht grundlegende Änderungen des Systems der Beschlusspublizität vor, die nach geltendem Recht neben der Niederschrift (§ 24 Abs. 6 WEG) vor allem durch die Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7, 8 WEG) gewährleistet sein soll.

In § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E wird vorgeschlagen, dass Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern nur wirken, wenn sie als Inhalt des Wohnungseigentums im Grundbuch eingetragen sind. § 5 Abs. 4 S. 1 WEG-E sieht eine entsprechende Eintragungsmöglichkeit für solche Beschlüsse vor. Gemeint sind Beschlüsse, für die ohne eine entsprechende Vereinbarung (sog. Öffnungsklausel) keine Beschlusskompetenz bestünde. Ergibt sich die *Kompetenz hingegen bereits aus dem Gesetz*, wie z. B. aus §§ 16 Abs. 2 S. 2, 21 Abs. 5 S. 1 WEG-E für abweichende Kostenverteilungen, ist eine Eintragung *nicht* erforderlich, um künftige Eigentümer zu binden (s. S. 40 f., 51 f.). Eine Eintragung ist dann nach allgemeinen grundbuchrechtlichen Grundsätzen *nicht möglich*.

Zur *Eintragung* der Beschlüsse sieht § 7 Abs. 4 WEG-E Erleichterungen vor, damit dem Grundbuchamt nicht von allen Wohnungseigentümern Bewilligungserklärungen vorgelegt werden müssen, die in der Praxis nicht oder doch nur mit erheblichem Aufwand zu erlangen wären. Die betreffenden Beschlüsse sollen künftig eingetragen werden, wenn

J) der Beschluss durch Vorlage der Niederschrift (Versammlungsprotokoll) nachgewiesen ist, wobei diese vom Versammlungsleiter, einem Wohnungseigentümer und ggf. auch vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder dessen Stellvertreter unterschrieben sein muss (s. § 24 Abs. 6 WEG); ferner müssen die Unterschriften öffentlich beglaubigt sein (vgl. § 26 Abs. 3 WEG für den Nachweis der Verwalterstellung);

und

J) die genannten Unterzeichner erklären, dass die Beschlussanfechtungsfrist von einem Monat abgelaufen und kein Anfechtungsverfahren anhängig ist.

Wurde der auf der Öffnungsklausel beruhende Beschluss durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt (zur Beschlussersetzungsklage s. § 44 Abs. 1 S. 2 WEG-E), soll die Wirkung gegen Sondernachfolger künftig ebenfalls von der Grundbucheintragung abhängen (s. §§ 44 Abs. 3 S. 2 Hs. 2, 10 Abs. 3 WEG-E). Hier soll der Nachweis durch Vorlage des Urteils geführt werden können, wobei sich aus § 29 GBO ergibt, dass es sich um die Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift handeln muss (S. 43). Aus der Begründung des Entwurfs (a.a.O.) ergibt sich ferner, dass nur bei rechtskräftiger Beendigung des auf Beschlussersetzung gerichteten Verfahrens eine Eintragung nach § 7 Abs. 4 S. 1 WEG-E möglich sein soll, weshalb auch hier eine Erklärung nach S. 2 Nr. 2 leg. cit. für die Eintragung erforderlich ist.

Da die Voraussetzungen für die Eintragung bei einer Beschlussfassung frühestens einen Monat später vorliegen, soll die Gemeinschaft das Recht erhalten, dass bei Vorlage der ordnungsgemäß unterzeichneten Niederschrift eine *Vormerkung* eingetragen wird. Sie soll verhindern, dass der Beschluss nicht gegen solche Erwerber wirkt, die nach der Versammlung aber vor Eintragung des Beschlusses im Grundbuch das Eigentum erwerben, und damit der Sache nach „hinfällig“ wird. Gleiches gilt sinngemäß für beschlussersetzende Entscheidungen vor Eintritt der Rechtskraft.

Diese Regelung über die Eintragung grundlegender, die Vereinbarung oder das Gesetz abändernder Beschlüsse geht mit einer Aufhebung der Vorschriften über die Führung einer Beschluss-Sammlung einher. Der Zweck, Sondernachfolger über bedeutsame Beschlüsse zu informieren, falle weg (S. 77). Ausdrücklich heißt es in der Begründung (a.a.O.) weiter, die allgemeine Pflicht des Verwalters zur Verwahrung der Niederschriften bleibe unberührt. In welcher Art und in welchem Umfang dies zu erfolgen habe, könnten die Eigentümer durch Beschluss regeln.

b) Bewertung

Die vom Entwurf vorgenommene Weichenstellung ist *zu begrüßen*. Das geltende Recht entwertet das Grundbuch und die Beschluss-Sammlung leidet an erheblichen strukturellen Defiziten. Infolge

der Fülle der vorzunehmenden Eintragungen ist sie notwendig intransparent und wird in der Praxis daher z. B. von Wohnungskäufern nur sehr selten zu Rate gezogen. Außerdem hat die Existenz der Beschluss-Sammlung zu der Frage geführt, in welchem Verhältnis diese zum Inhalt der Niederschriften steht, wenn sich beide widersprechen. Wie die Beschluss-Sammlung dient auch die Niederschrift der Dokumentation und Information, hat daneben aber auch Legitimations- und Beweisfunktionen (s. Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 24 WEG Rn. 219 ff.). Anders als Eintragungen in die Beschluss-Sammlung, die in aller Regel allein der Verwalter vornimmt, werden Niederschriften einer Kontrolle durch mindestens einen Wohnungseigentümer unterzogen, der sie nach § 24 Abs. 6 S. 2 WEG zu unterzeichnen hat (Vier- bzw. Sechs-Augen-Prinzip). Dadurch soll die inhaltliche Richtigkeit der Niederschrift gewährleistet werden. Das spricht dafür, im Konfliktfall, d.h. bei Bestehen einer inhaltlichen Diskrepanz zwischen Niederschrift und Beschluss-Sammlung der Niederschrift den größeren Beweiswert zuzumessen (Häublein, a.a.O., Rn. 249, 261). Andere nehmen hingegen einen Vorrang der Beschluss-Sammlung an (Drasdo ZMR 2007, 501 [507]) oder sehen zumindest den Beweiswert der Niederschrift „auf Null“ reduziert (Jennißen/Schultzky, WEG, 5. Aufl. 2017, § 24 Rn. 164; s. ferner Becker ZWE 2016, 2 [3]). Diesen Konflikt hat der Gesetzgeber durch die Einführung der Beschluss-Sammlung ohne Not gleichsam vorprogrammiert.

In den Jahren seit der Einführung der Beschluss-Sammlung haben sich viele weitere Rechtsfragen ergeben. Unter Verwaltern besteht eine erhebliche Verunsicherung darüber, was wie einzutragen ist. Der BGH hat hierzu insofern beigetragen, als seiner Ansicht nach Anlagen zulässig sind (s. BGH ZWE 2016, 325 Rn. 10). Hinzu kommt, dass das Gesetz dem Verwalter keine Vorgaben dazu macht, ob die Beschluss-Sammlung schriftlich oder elektronisch zu führen ist. Jeder Verwalter kann dies nach seinem Ermessen tun, was allerdings zu Problemen führt, wenn es zu einem Verwalterwechsel kommt. Insbesondere ist offen, ob der neue Verwalter durch die Entscheidung seines Vorgängers präjudiziert ist. Ein wiederholter Wechsel des Mediums würde jedenfalls die Einsichtnahme erschweren und zu Unübersichtlichkeit führen.

Vor diesem Hintergrund ist es vollkommen überzeugend, dass der Entwurf die Beschluss-Sammlung abschafft und das Grundbuch – behutsam – für die Eintragung von Beschlüssen öffnet. Im Detail gibt der Entwurf aber Anlass zur Kritik.

aa) Beschränkung der eintragungsfähigen Beschlüsse

Die Entscheidung des Entwurfs, nur solche Beschlüsse zur Eintragung in das Grundbuch vorzusehen, die durch eine *vereinbarte* Öffnungsklausel legitimiert sind, dient offenkundig nicht zuletzt dazu, die Zahl der einzutragenden Beschlüsse gering zu halten. Seit der Reform 2007 können vor allem auf dem Gebiet der für die Praxis besonders wichtigen Kostenverteilungsregelungen auf

der Basis einer gesetzlichen Öffnungsklausel (s. insb. § 16 Abs. 3 WEG) Beschlüsse gefasst werden. Über diesen Ansatz geht der Entwurf in §§ 16 Abs. 2 S. 2, 21 Abs. 5 S. 1 WEG-E sogar noch hinaus, weil letztlich *sämtliche Kostenverteilungsregelungen* – egal ob gesetzlich oder durch Rechtsgeschäft vorgegeben – durch Beschluss modifiziert werden können sollen.

Das bedeutet: Die wichtige Frage, wie die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung verteilt werden, kann nur nach *Durchsicht sämtlicher (!) Niederschriften* und einschlägiger Gerichtsentscheidungen beantwortet werden. Das ist sowohl für Sondernachfolger als auch für Verwalter unzumutbar. Streit darüber, in welchem Ausmaß etwa ein neuer Verwalter verpflichtet ist, diese Recherchearbeit zu leisten, um seine Pflicht zur ordnungsmäßigen Erstellung der Abrechnung zu erfüllen, ist zu erwarten.

Eine Lösung könnte darin gesehen werden, die Eintragung in das Grundbuch auch für solche Beschlüsse vorzusehen, die auf der Basis einer gesetzlichen Öffnungsklausel gefasst wurden. Das würde die Zahl der eintragungsbefürhtigen Beschlüsse jedoch enorm erhöhen und der damit verbundene Aufwand wäre unangemessen.

Vorzugswürdig ist daher eine *dezentrale Publizitätslösung*, bei der die notwendigen Informationen über die Änderungen bei der Kostenverteilung in der jeweiligen Gemeinschaft transparent vorgehalten werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Nachteile der Beschluss-Sammlung, die der Entwurf zutreffend abschaffen möchte, vermieden werden. Neben deren Intransparenz, die allein durch die Fülle der einzutragenden Beschlüsse bewirkt wird, ist es vor allem das ungeklärte Verhältnis zur Niederschrift und deren Inhalt, die gegen das Modell des § 24 Abs. 7 und 8 WEG spricht (s. o.).

Eine zeitgemäße und effiziente Lösung des Problems liegt darin, den Verwalter zur *elektronischen Aufbewahrung der Beschlussprotokolle zu verpflichten*, und zwar in einer Form, die durch einen entsprechenden *Suchbefehl* eine Recherche nach solchen Beschlüssen erlaubt, die Auswirkungen auf die Kostenverteilung haben. Dabei geht es nur um die zukünftige Kostenverteilung – ganz gleich, ob sie einen Einzelfall betrifft oder Dauercharakter hat –, da nur in Bezug auf solche Beschlüsse das hier hervorgehobene, erst durch die gesetzlichen Öffnungsklauseln entstandene Informationsbedürfnis besteht.

Nicht festlegen sollte der Gesetzgeber, wie die *Markierung derartiger Beschlüsse* erfolgt, damit eine einfache, aber auch zielsichere Suche erfolgen kann. Dies nicht zuletzt wegen der Gefahr, dass technische Neuerungen immer wieder Änderungsbedarf am Gesetzestext zur Folge haben könnten.

Außerdem sollte der Praxis ein Spielraum gegeben werden. Zwischen einer in die Verwaltersoftware integrierten Datenbank und einer elektronischen Auflistung der betreffenden Beschlüsse, die u.U. erst im Zusammenspiel mit den eingescannten Protokollen das Auffinden des Beschlusses ermöglicht, dürften in der Umsetzung erhebliche Kostenunterschiede liegen.

Der hier unterbreitete Vorschlag geht davon aus, dass ein *sachkundiger Verwalter* erkennen kann, ob ein Beschluss die zukünftige Kostenverteilung betrifft. In Zweifelsfällen mag sich der Verwalter für die Markierung des Beschlusses entscheiden. Unterlässt er die Markierungen und/oder das elektronische Aufbewahren der Niederschriften, begeht der Verwalter ebenso eine Pflichtverletzung, wie bei einer gleichsam „flächendeckenden“ Markierung aller Beschlüsse. Die Folgen solcher Verstöße (Kündigung/Abberufung, Schadensersatz etc.) müssen nicht ausdrücklich normiert werden.

Die vorstehenden Überlegungen gelten sinngemäß für *Gerichtsentscheidungen*, insbesondere Beschlussersetzungsurteile.

Schließlich: Es wird nicht übersehen, dass auch Beschlüsse, die nicht die (zukünftige) Kostenverteilung betreffen, für Verwalter und Eigentümer von Interesse sein können, etwa solche über den Gebrauch des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums. Bei diesen aber ist das Publizitätsdefizit nicht erst durch die Reform 2007 und die Einfügung der gesetzlichen Öffnungsklauseln hervorgerufen worden. Wollte man diese Defizite beheben, dürfte das die Praxis überfordern, weil dann die Protokolle nach verschiedenen Regelungsgegenständen durchsucht und markiert werden müssten. Da die Praxis seit 1951 mit dem bestehenden System insoweit überwiegend gut zurechtgekommen ist, besteht kein Anlass, sie zu diesem Aufwand zu zwingen.

Wünschenswert ist ferner eine *angemessene Übergangsfrist* für hier vorgeschlagene Änderung, die ausreichend Zeit lässt, entsprechende Softwareprogramme durch externe Dienstleister zu erweitern. Sie gibt den Eigentümergemeinschaften, die an der Beschluss-Sammlung festhalten wollen, ferner Zeit, dies mit ihrem Verwalter zu vereinbaren.

bb) Unzulänglichkeiten des Eintragungsverfahrens

Der zweite Kritikpunkt betrifft das Eintragungsverfahren für Beschlüsse. Überzeugend ist die Wahl der Niederschriften als Grundlage der Eintragung sowie die Anlehnung an §§ 24 Abs. 6, 26 Abs. 3 WEG bei den notwendigen Unterschriften. Der vollkommene Verzicht auf eine *Eintragungsbewilligung* hat jedoch zur Folge, dass nicht unter Bezugnahme auf die Bewilligung eingetragen werden kann, was § 7 Abs. 2 S. 1 WEG-E aber vorsieht. *Alternativ* kommt in Betracht,

eine *Bewilligung durch den Verwalter* (der nicht notwendig mit dem unterzeichnenden Versammlungsleiter identisch sein muss!) und/oder den/die unterzeichnenden Eigentümer vorzusehen und nur auf die Bewilligung der übrigen Eigentümer zu verzichten.

Bei der Vorlage des Protokolls/der gerichtlichen Entscheidung und dieser Bewilligungserklärung sollte es für die Eintragung aber sein Bewenden haben. Die in § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WEG-E vorgesehene *Erklärung über die Bestandskraft* des Beschlusses/der Entscheidung ist nämlich wenig praktikabel. Ob die Bestandskraft tatsächlich eingetreten ist, lässt sich verlässlich für die im Gesetz Genannten kaum feststellen. Vorsichtige Eigentümer und Verwalter werden zögern, solche Erklärungen abzugeben, wenn keine entsprechende Erklärung des zuständigen Amtsgerichts vorliegt, die in der Praxis nicht rechtsverbindlich zu bekommen ist. Außerdem ist unklar, wie vermieden werden kann, dass die Unterzeichner zweimal zum Notar gehen müssen. Für die Vormerkung wird unmittelbar nach Abschluss der Versammlung ein unterzeichnetes Protokoll benötigt, während die Bestandskrafteklärung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgegeben werden kann oder zumindest nur „auf Vorrat“. Dann müsste der Verwalter als Treuhänder agieren und geht die damit verbundenen Haftungsrisiken ein. Vor allem aber führt das neue Modell dazu, dass die Grundbuchämter unnötig belastet und den Eigentümern zusätzliche Kosten aufgebürdet werden. Dies deswegen, weil der Verwalter im Zweifel wohl stets den Beschluss vormerken lassen müsste, da er nicht wissen kann, ob es zu Eigentumswechseln kommen wird, bevor die Voraussetzungen für die Beschlusseintragung vorliegen. Unklarheiten darüber, wer die Erklärung nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WEG-E bei Beschlussersetzungsurteilen oder dann abzugeben hat, wenn der Versammlungsleiter nach der Versammlung aus dem Verwalteramt ausgeschieden ist, kommen zu den aufgezeigten Bedenken hinzu und wären durch folgende Lösung zu vermeiden.

Als *Alternative* wird hier vorgeschlagen, die Eintragung auf der Grundlage nur des Protokolls/der Entscheidung vorzunehmen, wenn diese/s die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 WEG-E erfüllt (zu den Bewilligungen s. o.). Ergänzend erscheint eine Pflicht des Verwalters zweckmäßig, die Eintragung unverzüglich nach Vorliegen der Voraussetzungen, also ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 BGB), zu beantragen, wobei für den Fall des Fehlens eines Verwalters der Vorsitzende der Versammlung in die Pflicht genommen werden kann (vgl. § 24 Abs. 8 S. 2 WEG).

Entgegen dem Entwurf des BMJV könnten auf der Basis dieses Vorschlages auch nicht bestandskräftige Beschlüsse/Entscheidungen in das Grundbuch gelangen. Für diejenigen Eigentümer, die ihre Rechte durch den Beschluss verletzt sehen, bedeutet das nur dann eine Rechtsbeeinträchtigung, wenn der gute Glaube an die Eintragung geschützt würde, mit der Folge, dass Sondernachfolger etwaige Rechte aus dem Beschluss selbst dann erwerben könnten, wenn

dieser später gerichtlich für ungültig erklärt wird. Ob ein solcher guter Glaube an den eingetragenen Inhalt des Sondereigentums anzuerkennen ist, ist höchstrichterlich nicht geklärt. Wäre das der Fall, könnte der anfechtende Eigentümer aber nach § 899 BGB einen Widerspruch gegen die Eintragung des Beschlusses eintragen lassen, um sich so vor einem gutgläubigen Erwerb zu schützen. Nach meinem Dafürhalten muss der Gesetzgeber hierfür nicht zwingend Farbe bekennen, ob er den gutgläubigen Erwerb für statthaft erachtet oder nicht (durch die Vormerkungslösung des Entwurfes soll dieses offenbar gerade vermieden werden), sondern könnte sich auf die Regelung „§ 899 BGB gilt entsprechend“ beschränken. Es läge dann in den Händen des anfechtenden Eigentümers, ob er den Aufwand für die Eintragung des Widerspruchs betreiben möchte. Nach § 899 Abs. 2 BGB wäre hierfür eine einstweilige Verfügung notwendig, die parallel zur Anfechtungsklage beantragt werden kann. In Betracht kommt insofern aber auch eine Erleichterung, etwa die Eintragung eines Widerspruchs auf bloßen Antrag des Anfechtenden, wenn dieser nachweislich Anfechtungsklage erhoben hat.

Diese *Verteilung der Initiativlast ist angemessen*, nicht nur weil sich eine (nach vielen Gemeinschaftsordnungen notwendig qualifizierte) Mehrheit für die Regelung ausgesprochen hat. Die hier propagierte Lösung vermeidet die oben aufgezeigten Probleme einer „Bestandskrafteklärung“ und vermindert zugleich den Aufwand bei den Grundbuchämtern und damit die Kosten der Eintragung. Dies deswegen, weil das Modell des Entwurfs im Regelfall zur Eintragung einer Vormerkung führen wird, da jedenfalls juristisch beratene Verwalter/Eigentümer so handeln sollten, während die Widerspruchslösung überhaupt nur im Falle einer Anfechtung des Beschlusses relevant wird und hier auch nur dann, wenn der Anfechtende Nachteile aus einem gutgläubigen Erwerb befürchten muss, was neben der oben angesprochenen offenen Rechtsfrage vom Beschlussinhalt abhängt und keineswegs stets der Fall ist.

cc) Fehlende Kodifizierungen in Bezug auf die Niederschrift und deren Aufbewahrung

Gar nicht geregelt hat der Entwurf die Frage, ob und in welchem Ausmaß der Verwalter verpflichtet ist, die Niederschriften der Versammlungen einer Gemeinschaft aufzuheben und zu verwahren. Die oben (aa) vorgeschlagene Lösung des Problems der Information über bestehende Kostenverteilungsbeschlüsse gibt Anlass, sich auch dieser für die Praxis wichtigen Frage zuzuwenden.

Die wohl einhellige Ansicht geht von einer Pflicht zur Verwahrung der Originalprotokolle aus, und zwar ohne zeitliche Beschränkung, da die betreffenden Beschlüsse auch nach Jahrzehnten noch für das Verhältnis der Eigentümer untereinander und zur Gemeinschaft relevant sein können. Da Gemeinschaften grundsätzlich nur dann aufgelöst werden können, wenn alle Wohnungseigentümer

zusammenwirken (s. auch § 11 WEG: Unauflöslichkeit der Gemeinschaft), bestehen diese regelmäßig über Jahrzehnte. Die ältesten Gemeinschaften in Deutschland sind bereits gegenwärtig rund 70 Jahre alt. Der Umfang der (regelmäßig durch den Verwalter) für die Gemeinschaft *aufzubewahrenden Unterlagen wächst beständig weiter an*. Das erhöht den Flächenbedarf und damit tendenziell die Kosten der Verwaltung. Niederschriften über Beschlüsse sind nach geltendem Recht *grundsätzlich unbefristet aufzubewahren* (s. Bielefeld in Bielefeld/Christ/Sommer, Der Wohnungseigentümer, 10. Aufl. 2017, unter 15.5.1.10.1). Zwar wird das gem. § 24 Abs. 6 WEG unterzeichnete Original teilweise zu Legitimationszwecken benötigt, typischerweise geht es dabei jedoch um den Verwalter, dessen Bestellung ohnehin spätestens nach fünf Jahren erneut beschlossen werden muss.

Nicht nur die fortschreitende Digitalisierung, sondern auch der z.T. schlechte Zustand von alten Protokollen und die Gefahr des Untergangs der Originale, lässt es vorteilhaft erscheinen, wenn die Protokolle – zumindest nach einem Zeitraum von 5 oder 10 Jahren – ausschließlich elektronisch aufbewahrt werden. Das wird von vielen Verwaltern gewünscht und erscheint zeitgemäß, nicht zuletzt, weil ohnehin elektronische Versionen existieren, die interessierten Eigentümern ohne großen Aufwand zur Verfügung gestellt werden können. Dadurch wird gewährleistet, dass deren Inhalt und damit die gefassten Beschlüsse auch dann noch zugänglich sind, wenn das auf Papier erstellte Dokument verloren gegangen, beschädigt oder aus einem anderen Grund nicht mehr lesbar ist. In der Praxis werden die meisten Niederschriften bereits heute auf diese Weise aufbewahrt. Die zunehmende Zahl von Portalen erlaubt es Verwaltern, diese Dokumente den Eigentümern jederzeit zugänglich zu machen, was die Informationsmöglichkeiten deutlich verbessert. Das Gleiche könnte für gerichtliche Entscheidungen vorgesehen werden und so eine „Sammlung“ geschaffen werden, die deutlich weniger aufwendig, aber im Kern ebenso informativ ist.

Im Zuge der WEG-Reform sollten die hier aufgeworfenen Fragen daher unbedingt einer Regelung zugeführt werden. Die Einführung einer Aufbewahrungsfrist für die Originale der elektronisch archivierten Dokumente würde der Praxis enorm helfen. Ohne eine Regelung im WEG ist nicht abzusehen, ob und wann ggf. von Seiten der Gerichte die Möglichkeit einer elektronischen Verwahrung eröffnet werden wird.

Nochmals ausdrücklich angeregt wird auch eine *Änderung der streitanfälligen Regelung des § 24 Abs. 6 WEG*, der auf die Unterzeichnung der Niederschrift durch den Vorsitzenden/stellv. Vorsitzenden des Beirats abstellt. Haben die Beiräte keinen Vorsitzenden gewählt, führt das zu Problemen beim Grundbuchamt (§§ 12, 26 Abs. 3 WEG), wenn die Handelnden nicht in der von § 24 Abs. 6 WEG

geforderten Eigenschaft zeichnen. Eine Unterzeichnung durch „zwei auf der Versammlung anwesende Wohnungseigentümer“ wäre die einfach umzusetzende Alternative.

c) Fazit/notwendige Änderungen

Da gute Gründe für den Ansatz des Entwurfs sprechen, die über die Niederschrift nach § 24 Abs. 6 WEG hinausgehende Publizität für vereinbarungsändernde Beschlüsse durch Grundbucheintragung auf solche Beschlüsse zu beschränken, deren Grundlage eine rechtsgeschäftliche Öffnungsklausel ist, muss für andere Beschlüsse auf anderem Wege eine verbesserte Publizität geschaffen werden, sofern ein entsprechendes praktisches Bedürfnis dafür besteht. Das ist für kostenverteilungsrelevante Beschlüsse zu bejahen. Für diese sollten entsprechende Vorgaben für die Aufbewahrung der Niederschriften vorgesehen werden, die ein einfaches Auffinden durch den (neuen) Verwalter und die Eigentümer sicherstellen (s. o. b, aa).

Im Zuge dessen empfiehlt sich eine generelle Regelung über die elektronische Aufbewahrung der Beschlussniederschriften (s. o. b, cc, (1)).

Abzulehnen sind die in § 7 Abs. 4 WEG-E vorgesehene Bestandskrafteklärung und das Vormerkungsmodell. Sie sind nicht praktikabel und unnötig aufwendig. Vorzugswürdig ist eine Widerspruchslösung (s. b, bb). Folgt man dieser hier vorgeschlagenen Alternative, erfolgt die Löschung der Eintragung des Beschlusses im Falle der erfolgreichen rechtskräftigen Beschlussanfechtung/Abweisung der Beschlussersetzungsklage, weil das Grundbuch dann unrichtig ist. Als Nachweis i.S.d. § 22 GBO muss die Vorlage der rechtskräftigen Entscheidung ausreichen. Denkbar wäre auch, gleichsam spiegelbildlich zu dem in § 7 Abs. 4 S. 2 WEG-E vorgesehenen Anspruch, die Gemeinschaft explizit in die Lage zu versetzen, einen etwaigen Anspruch des Anfechtenden gegen die übrigen Eigentümer auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs (§ 894 BGB) zu erfüllen.

Abschließend ist noch auf Folgendes hinzuweisen: Gerade in größeren Gemeinschaften müssen die *Grundbuchkosten gedeckelt* werden. Die Eintragung eines Beschlusses dürfte nach geltendem Recht bei einer größeren Gemeinschaft mit 100 Einheiten (von denen vielleicht 50 Stellplätze mit eigenem Grundbuchblatt sind) mit wenigstens 5000 Euro zu Buche schlagen. Das ist nicht angemessen, zumal wenn man bedenkt, dass das elektronische Grundbuch den Eintragungsaufwand künftig drastisch reduziert.

5. Umlaufbeschlüsse

a) Vorschläge des Entwurfs

Der Entwurf möchte das in § 23 Abs. 3 WEG nach dem geltenden Recht vorgesehene Schriftformerfordernis durch die Textform ersetzen. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen, insbesondere wird am Einstimmigkeitserfordernis festgehalten.

b) Bewertung

Das Abgehen von der Schrift- zugunsten der Textform ist *überzeugend*. Das Formerfordernis des § 23 Abs. 3 WEG dient der Dokumentation der Willenserklärungen und nicht dem Übereilungsschutz oder dem Authentizitätsnachweis. Hierfür genügt die Textform vollkommen aus.

Allerdings spielen Umlaufbeschlüsse in der Praxis deswegen keine große Rolle, weil die nach dem Gesetz erforderliche Zustimmung aller Eigentümer allenfalls in kleinen Gemeinschaften zu erlangen ist. Daher wird von Seiten der Praxis schon länger gefordert, auch außerhalb der Versammlung eine *mehrheitliche Beschlussfassung* zuzulassen. Hinter dieser Forderung steht das Bestreben, den Aufwand einer Versammlung zu vermeiden, was grundsätzlich im Interesse der Wohnungseigentümer ist. In Österreich etwa ist die Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit aller Stimmen auch außerhalb der Versammlung statthaft. Es ist nicht zu erkennen, dass die auf diesem Weg gefassten Beschlüsse in stärkerem Maße zu Auseinandersetzungen führen als Versammlungsbeschlüsse.

Angesichts dessen erscheint eine *Öffnung des § 23 Abs. 3 WEG für mehrheitlich gefasste Umlaufbeschlüsse* sinnvoll. Allerdings sollte man es in die Hände der Wohnungseigentümer legen, ob sie von dieser Möglichkeit Gebrauch machen und damit Mehrheitsbeschlüsse auch ohne vorherige Aussprache zulassen wollen. Gleiches gilt für die Mehrheitsanforderungen, die an einen solchen Umlaufbeschluss gestellt werden sollen. Ob die einfache oder eine qualifizierte Mehrheit gefordert wird und ob es auf alle vorhandenen Stimmen ankommen soll oder nur auf die tatsächlich abgegebenen, kann von Umständen abhängen, die nicht verallgemeinerungsfähig sind.

Daher sollte § 23 Abs. 3 WEG um eine *gesetzliche Öffnungsklausel* erweitert werden, die es den Wohnungseigentümern ermöglicht, vom Allstimmigkeitserfordernis durch Beschluss abzuweichen.

Eine damit zusammenhängende Folgefrage ist die nach der hierfür erforderlichen Mehrheit. Der Entwurf möchte eine Vereinfachung der Verwaltung dadurch bewirken, dass er für die Beschlussfassung durchgehend nur noch den einfachen Mehrheitsbeschluss vorsieht. So verlockend dieses einfache Prinzip ist, so wenig trägt es doch dem Umstand Rechnung, dass qualifizierte Mehrheiten ein im Verbandsrecht etabliertes Instrument sind, um vor Entscheidungen zu schützen, die nur im Interesse der einfachen Mehrheit liegen. Typischerweise streitet für eine Entscheidung, die von einem großen Teil der Stimmen (z. B. 75 %) getragen wird, in erhöhtem Maße die Vermutung, dass sie objektiv im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt.

Hinreichend gewichtige Sachgründe, auf dieses Instrument im WEG vollkommen zu verzichten, bestehen nicht. Insbesondere bereitet der Praxis die Feststellung der qualifizierten Mehrheiten nicht per se Probleme. Die gegenwärtig im Rahmen der § 16 Abs. 4 und § 22 Abs. 2 WEG diskutierten Fragen, die der Entwurf zurecht vermeiden möchte, haben allein mit den unklaren gesetzlichen Vorgaben für die erforderlichen Mehrheiten und damit zu tun, dass Abgrenzungen zu Beschlussmaterien vorzunehmen sind, für die ein anderes Mehrheitserfordernis gilt. Ersteres kann durch klare Vorgaben des Gesetzes vermieden werden, letzteres ist im Kontext des § 23 Abs. 3 WEG nicht zu erkennen.

Für ein qualifiziertes Mehrheitserfordernis spricht im hier behandelten Kontext vor allem, dass die bei der Abstimmung über die Zulassung künftiger Mehrheitsbeschlüsse im Umlaufverfahren unterlegenen Eigentümer in aller Regel wenig Aussicht auf eine erfolgreiche Anfechtung haben werden. Denn durch die Öffnungsklausel wird der Mehrheit ein Ermessen eröffnet und auf Seiten der Minderheit entstehen konkrete Nachteile regelmäßig nicht bereits durch die Festlegung des Verfahrens der Willensbildung, sondern erst später durch die Mehrheitsentscheidungen in der Sache. Aus diesem Grund ist es angemessen, die Entscheidung über die Einführung eines Mehrheitsumlaufverfahrens von der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit (75 % aller Stimmen) abhängig zu machen.

c) Fazit/notwendige Änderungen

§ 23 Abs. 3 WEG ist um eine Öffnungsklausel zu ergänzen, die es möglich macht, vom Allstimmigkeitserfordernis des Umlaufverfahrens durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss abzuweichen.

6. Verlängerung der Ladungsfrist auf vier Wochen

a) Vorschläge des Entwurfs

§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG sieht für die Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung eine Frist von zwei Wochen vor. Bis zur WEG-Reform 2007 betrug diese Frist eine Woche. Nunmehr soll sie auf vier Wochen verlängert werden. In der Begründung heißt es, es sollen dadurch die Möglichkeiten der Eigentümer verbessert werden, sich auf die Versammlung vorzubereiten, zum Beispiel durch Einholung von Rechtsrat (s. S. 77).

b) Bewertung

Der Entwurf würdigt die mit der Verlängerung der Ladungsfrist verbundenen Nachteile nicht und setzt sie daher nicht ins Verhältnis zu den angestrebten Verbesserungen.

In der Praxis ist es verbreitet, dass Verwalter die Termine deutlich länger im Voraus avisieren. Oft werden sie bereits auf der vorausgehenden Versammlung zumindest durch eine Zeitspanne näher festgelegt. Eigentümer, die eigene Tagesordnungspunkte auf der Versammlung behandeln möchten, können dem Verwalter diese als Reaktion auf dessen Aviso mitteilen und der Verwalter kann sie, ohne dass ein Verstoß gegen die Ladungsfrist eintritt, in die zwei Wochen vor der Versammlung zu versendende Ladung aufnehmen. Wird hingegen die Ladungsfrist verlängert, müssen sich auch die *Ergänzungsverlangen der Wohnungseigentümer* an dieser messen lassen. Der Verwalter darf sie, von dringenden Fällen abgesehen, nicht mehr auf die Tagesordnung nehmen, wenn die Ladungsfrist abgelaufen ist (LG München I ZWE 2011, 377; Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 24 WEG Rn. 101).

Die Einführung einer Pflicht des Verwalters, die Tagesordnung, inklusive aller für eine Beschlussfassung zu übermittelnden Unterlagen, wie Abrechnungen etc. bereits vier Wochen vor dem Versammlungstermin in Textform zu versenden, ist in vielen Fällen überdies praktisch nicht darstellbar. Bestimmte Informationen liegen in der Praxis vier Wochen vor der Versammlung noch nicht endgültig vor. Das betrifft nicht selten Angebote von Handwerkern, die oft nur für einen kürzeren Zeitraum verbindlich abgegeben werden. Bei Versammlungen, die im Frühjahr terminiert sind, kann überdies das Problem auftreten, dass die zu beschließenden Abrechnungen noch nicht vorliegen. Hier müsste der Verwalter dann u.U. Ergänzungen der Ladung vornehmen, bei denen nicht gesichert ist, ob sie § 24 Abs. 4 S. 2 WEG-E gerecht werden.

Schließlich darf man nicht übersehen, dass es die Eigentümergemeinschaften, bei denen ein Bedürfnis für eine verlängerte Ladungsfrist vorherrscht, auch nach geltendem Recht in der Hand haben, sich dahingehend mit dem Verwalter zu vereinbaren. Das passiert auch gar nicht selten. Der Verwalter, der meint, diese Pflicht erfüllen zu können, wird sich auf die Vereinbarung einlassen (Warum sollte er den Vertragsschluss/die Wahl daran scheitern lassen?) und sie in aller Regel auch erfüllen. Den Interessen der Eigentümer wird also genügt. Anders sieht die Rechtslage aus, wenn der Entwurf Gesetz würde. Bei einer gesetzlich vorgeschrieben vierwöchigen Ladungsfrist könnten Verwalter, die Probleme sehen, die notwendigen Unterlagen bereits zu diesem frühen Zeitpunkt verfügbar zu halten, nicht mit der gleichen Wirkung eine Vereinbarung über eine kürzere Frist (zwei statt vier Wochen) mit der Gemeinschaft treffen. Denn dadurch wird nur das Rechtsverhältnis zum Verwalter, nicht aber werden die Anforderungen an eine ordnungsmäßige Ladung im Verhältnis der Eigentümer untereinander geregelt. Für das Verhältnis der Eigentümer untereinander bliebe es bei der gesetzlichen Ladungsfrist, wodurch „künstlich“ ein formeller Mangel aller auf der Versammlung gefassten Beschlüsse geschaffen würde. Das begründet Potenzial für Beschlussanfechtungsverfahren, was unbedingt vermieden werden sollte.

c) Fazit/notwendige Änderungen

Eine pauschale Verlängerung der Ladungsfrist auf vier Wochen birgt erhebliche Nachteile. Die bisherige Regelung für die Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung mit einer Frist von zwei Wochen sollte zwingend beibehalten werden.

7. Abberufung des Verwalters

a) Vorschläge des Entwurfs

Nach § 26 Abs. 1 S. 3 WEG kann die Abberufung des Verwalters auf einen wichtigen Grund beschränkt werden; ein solcher liegt nach S. 4 leg. cit. vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. Beides schafft der Entwurf ab, indem er die beiden genannten Normen ersatzlos streicht.

Zur Begründung wird auf S. 78 des Entwurfs darauf hingewiesen, es fehle an einem berechtigten Interesse dafür, die Abberufung des Verwalters als Organ auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes zu beschränken. Die Wohnungseigentümer sollen vielmehr die Möglichkeit haben, sich von einem Verwalter, in den sie mehrheitlich das Vertrauen verloren haben, jederzeit zu trennen.

Die Interessen des Verwalters sieht der Entwurf dadurch gewahrt, dass sich der Vergütungsanspruch des Verwalters nach dem Verwaltervertrag richtet, der nach der ganz herrschenden Trennungstheorie von der Amtsstellung zu unterscheiden ist. Ob auch der Verwaltervertrag gekündigt werden kann, richtet sich nach dessen Inhalt, mit der Folge, dass der Verwalter, der ohne wichtigen Grund abberufen wurde, sein Entgelt solange weiter erhält, bis der Vertrag wirksam beendet wurde. Für eine außerordentliche Kündigung dieses Vertrages ist weiterhin ein wichtiger Grund erforderlich.

b) Bewertung

Die Regelung ist überzeugend. Der Verwalter hat, wie jeder Vertreter, die Rechtsmacht, Geschäfte abzuschließen, die andere binden, hier die Gemeinschaft und wirtschaftlich damit auch die Eigentümer. Diese Erweiterung des Handlungskreises des Vertreters setzt ein intaktes Vertrauensverhältnis voraus. Aus diesem Grund ordnet § 168 S. 2 BGB die jederzeitige Widerruflichkeit jeder Vollmacht als Regel an. Ausnahmen werden typischerweise nur dort anerkannt, wo der Vertreter ein anzuerkennendes Eigeninteresse am Fortbestand der Vertretungsmacht hat. Ein solches Eigeninteresse an der Verwalterstellung hat der Verwalter im Regelfall nicht.

Die von der allgemeinen Regel abweichende Besonderheit der Neuregelung besteht darin, dass nach § 26 Abs. 1 S. 3 WEG-E eine Beschränkung der Abberufung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes unzulässig sein soll (S. 78 unten). Diese Abweichung vom allgemeinen privatrechtlichen Grundsatz, nach dem von der jederzeitigen Widerruflichkeit abgewichen werden kann (s. § 168 S. 2 BGB), erscheint aber als Korrelat zur umfassenden Vertretungsmacht des Verwalters (§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG-E) überzeugend. Durch die zwingend vorgesehene Möglichkeit, den Verwalter jederzeit abberufen zu können, erhalten die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, dem Verwalter dann die Vertretungsmacht zu entziehen, wenn sie ihm nicht mehr das notwendige Vertrauen entgegenbringen.

Der vom Entwurf vorgesehene angemessene *Interessenausgleich* ist aber dann *gefährdet*, wenn bestehende Verwalterverträge so beschaffen sind, dass sie mit der Abberufung des Verwalters automatisch enden. Solche Klauseln sind durchaus verbreitet und vor dem Hintergrund des bisher geltenden Rechts verständlich; denn wenn die Abberufung des Verwalters auf einen wichtigen Grund beschränkt ist, ist eine Abberufung ohne einen solchen Grund anfechtbar und der Verwalter kann durch die Anfechtung der Abberufung den Fortbestand des Vertrages und damit seines Vergütungsanspruchs sichern. Besteht der wichtige Grund für die Abberufung hingegen, so ist

regelmäßig auch der dem Amt zugrundeliegende Verwaltervertrag außerordentlich kündbar und es entspricht dem Willen der Eigentümer, in einem solchen Fall beide Rechtsverhältnisse zu beenden.

Folgendes ist daher zu beachten: Es wäre ein *erheblicher Eingriff in ein bestehendes Rechtsverhältnis*, wenn durch das Inkrafttreten des WEModG auch für bestehende Bestellungen die jederzeitige Abberufungsmöglichkeit eingeführt würde. Sofern der Verwaltervertrag im Vertrauen auf § 26 Abs. 1 S. 3 WEG errichtet und der Fortbestand des Vertrages mit dem der Amtsstellung verknüpft wurde, droht dem Verwalter der Verlust seines Vergütungsanspruchs, ohne dass es hierfür eine sachliche Rechtfertigung gibt. Ob die Gerichte dem Verwalter in diesen Fällen einen Anspruch auf Anpassung des Vertrages nach § 313 Abs. 1 BGB zugestehen würden, ist ungewiss.

Normiert werden sollte außerdem spiegelbildlich zur Abberufung, dass der Verwalter sein Amt grundsätzlich ebenfalls *jederzeit niederlegen* darf, selbst wenn kein wichtiger Grund vorliegt. Das entspricht bereits heute herrschender Meinung. Nach dem Konzept des § 671 Abs. 2 BGB ist lediglich die Niederlegung zur Unzeit ausgeschlossen. Eine solche Regelung schafft an dieser Stelle Klarheit und Rechtssicherheit.

c) Fazit/notwendige Änderungen

Das vom Entwurf im Ergebnis statuierte Verbot von Vereinbarungen, die die Abwahl des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränken, sollte nur für solche Bestellungen des Verwalters gelten, die nach dem Inkrafttreten des WEModG erfolgen. So können die Betroffenen im Rahmen der (Wieder-)Bestellung insbesondere darüber entscheiden, ob sie den Bestand des Vertrages (auch weiterhin) vom Fortbestand der Verwalterstellung abhängig machen wollen. Reziprok sollte festgehalten werden, dass auch die Amtsniederlegung durch den Verwalter keines wichtigen Grundes bedarf.

8. Rechnungswesen der Gemeinschaft/Einsichtsrechte

a) Vorschläge des Entwurfs

§ 28 Abs. 3 WEG sieht vor, dass der Verwalter nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen hat, der den Stand der Rücklagen enthält und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens. Erläuternd heißt es dazu in der Begründung des Entwurfs (S. 82 f.), die Wohnungseigentümer sollen dadurch ein möglichst genaues Bild über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft erhalten. Hinsichtlich der Rücklage soll der Ist-Stand des

tatsächlich vorhandenen Vermögens angegeben werden. Offene Forderungen oder zur Liquiditätssicherung umgewidmete Mittel seien nicht anzugeben. Zum wesentlichen Gemeinschaftsvermögen sollen alle Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte zählen sowie alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) und sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte). Eine Bewertung der Gegenstände durch den Verwalter wird ausdrücklich nicht gefordert. Ferner heißt es auf S. 83 des Entwurfs, unwesentlich und daher nicht anzugeben sind solche Vermögensgegenstände, die für die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft unerheblich sind. Der Anspruch auf Vorlage des Berichts, dessen Erfüllung in zeitlicher Hinsicht nicht näher eingegrenzt wird, richtet sich gegen die Gemeinschaft, d.h. der einzelne Wohnungseigentümer kann nicht unmittelbar gegen den Verwalter vorgehen.

Ebenfalls gegen die Gemeinschaft richtet sich das in § 18 Abs. 4 WEG-E nunmehr explizit geregelte Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Dieser Anspruch ist nach S. 2 leg. cit. an dem Ort zu erfüllen, wo die Verwaltung geführt wird. Nach der Begründung (S. 64) handelt es sich typischerweise um das Büro des amtierenden Verwalters. Ferner heißt es dort (a.a.O.), das Recht umfasse alle – auch elektronische – Dokumente, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums relevant sind, etwa Verträge, Kontoauszüge und Pläne.

b) Bewertung

Beide Regelungen dienen dem Informationsinteresse der Wohnungseigentümer. Bereits das geltende Recht kennt ein Einsichtsrecht, dessen rechtsdogmatische Ableitung allerdings Gegenstand einer Kontroverse ist (s. BGH NJW 2011, 1137 Rn. 8). Dieses Einsichtsrecht zielt auch auf die Überprüfung der Tätigkeit des Verwalters, weshalb sich der Anspruch gegenwärtig unmittelbar gegen den Verwalter richtet (BGH a.a.O.). Das Recht unterliegt keinen weiteren Voraussetzungen, kann also von jedem Wohnungseigentümer jederzeit ausgeübt werden. Nur das Verbot missbräuchlichen Verhaltens (§§ 226, 242 BGB) begrenzt das Einsichtsrecht. Eine Änderung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage bewirkt der Entwurf also nur im Hinblick auf den Schuldner des Anspruchs.

Die Regelung zum Vermögensbericht ist von dem Bestreben getragen, die Jahresabrechnung des Verwalters von dem – nach der Judikatur des BGH bloß fakultativ aufzunehmenden – „Vermögensstatus“ zu trennen. Viele Verwalter übermitteln ihren Eigentümern einen solchen bereits nach geltendem Recht, wobei Umfang und Inhalt erheblichen Schwankungen unterliegen. Da insofern auch der Entwurf nur ungefähre Vorgaben macht, wird bei Verwaltern zunächst eine gewisse Unsicherheit über die Gestaltung des Vermögensberichts herrschen. Die Praxis ist insofern

darauf angewiesen, die Software an die neuen Vorgaben anzugleichen. Das erfordert eine *Übergangsfrist für die Pflicht zur Vorlage des Vermögensberichts*. Zudem wäre es hilfreich, wenn der Gesetzgeber die „unwesentlichen“ Vermögensstände näher ausformuliert, um Abgrenzungsschwierigkeiten zu vermeiden.

Das Bestreben des Entwurfs, die beiden Aufgaben (Abrechnung einerseits und Überblick über das Vermögen andererseits) zu trennen, ist nachvollziehbar. Allerdings ist nicht zu übersehen, dass die Eigentümer die Ordnungsmäßigkeit des Verwalterhandelns ohne Darstellung des Vermögens kaum einschätzen können. Es versteht sich daher nach Ansicht der Entwurfsverfasser wohl von selbst, dass der Bericht zur jährlichen Versammlung der Wohnungseigentümer, auf der über den Wirtschaftsplan/die Abrechnung und die Entlastung beschlossen werden soll, vorliegen muss. Eine Aussage hierzu in der Begründung würde für Klarheit sorgen.

Wünschenswert wäre überdies eine Regelung, die es den Eigentümern ermöglicht, vom *Kalenderjahr* als dem maßgeblichen Zeitraum *abzuweichen*. Bereits das bestehende Recht bezieht sich auf das Kalenderjahr, was den Gemeinschaften nicht Rechnung trägt, in denen sich das Wirtschaftsjahr z. B. nach der Heizperiode richtet. Ein Sachgrund dafür, warum vom Kalenderjahr nur durch Vereinbarung aller Eigentümer soll abgewichen werden können, ist nicht ersichtlich. Zum Teil enthalten bestehende Gemeinschaftsordnungen solche Regelungen für die Abrechnung und den Wirtschaftsplan. In diesen Fällen würde die Neuregelung dazu führen, dass der Vermögensbericht für eine abweichende Periode zu erstellen ist, was die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes erschwert.

c) Fazit/notwendige Änderungen

Für die Einführung eines verpflichtenden Vermögensberichts sollte eine Übergangsregelung geschaffen werden. Es bietet sich bei Inkrafttreten des Gesetzes in 2020 an erstmals einen Vermögensstatus für das Kalenderjahr 2022 vorzulegen. Ferner sollte die Möglichkeit vorgesehen werden, das Wirtschaftsjahr als Bezugspunkt für Wirtschaftsplan/Abrechnung und Vermögensbericht abweichend vom Kalenderjahr durch Beschluss zu bestimmen.

9. Bauliche Veränderungen und Kostentragung

a) Vorschläge des Entwurfs

Der Entwurf gestaltet das Recht der baulichen Veränderungen insofern um, als er sämtliche Qualifizierungserfordernisse für Beschlüsse abschafft (s. § 20 Abs. 1 WEG-E). Es soll künftig nur noch den einfachen Mehrheitsbeschluss geben, der aber für jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sein soll. Ferner wird zwischen der Gestattung von Maßnahmen des Eigentümers (in der Regel in dessen Individualinteresse) und der Durchführung durch die Gemeinschaft unterschieden. Bestimmte Maßnahmen werden durch einen Individualanspruch privilegiert (§ 20 Abs. 2 WEG-E). § 20 Abs. 3 WEG-E stellt, dem geltenden Recht folgend, für sonstige Maßnahmen auf die Zustimmung der Eigentümer ab, die i.S.v. § 14 Nr. 1 WEG nachteilig betroffen sind. Schließlich wird die Minderheit vor grundlegenden Umgestaltungen und unbilligen Nachteilen geschützt, muss hierfür aber – wie bisher – den Beschluss anfechten (§ 20 Abs. 4 WEG-E).

Die Kostentragung regelt sodann § 21 WEG-E. Unterschieden wird nach Maßnahmen, die einem Eigentümer (regelmäßig im Individualinteresse) gestattet wurden und für die er dann auch die Kosten tragen soll (Abs. 1). Alle Eigentümer sollen für Maßnahmen aufkommen, die der Anpassung an den Standard vergleichbarer Anlage dienen oder die sich innerhalb angemessener Zeit amortisieren (Abs. 2). Im Übrigen sollen die Eigentümer die Kosten einer Maßnahme tragen, die für sie gestimmt haben (Abs. 3, der sich insofern an § 16 Abs. 6 WEG orientiert). Abs. 5 eröffnet den Eigentümern schließlich die Möglichkeit, die Kosten abweichend durch Beschluss zu verteilen, wobei eine Belastung solcher Eigentümer, die nach dem Gesetz keine Kosten zu tragen hätten, vermieden werden soll (Abs. 5 S. 2).

b) Bewertung

Das Bestreben, die vielen Unklarheiten des geltenden Rechts durch ein klares Konzept für bauliche Veränderungen zu beseitigen ist uneingeschränkt zu begrüßen. Der Entwurf legt seine maßgeblichen Wertungen gut nachvollziehbar in dieser für die Praxis wichtigen Materie offen.

Zu kritisieren ist freilich die Fokussierung des § 20 Abs. 2 WEG-E auf die gegenwärtig politisch besonders virulenten Maßnahmen. Diese Regelungstechnik führt dazu, dass immer dann, wenn neue technische, gesellschaftspolitische oder sonstige Änderungen auf den Plan treten, eine Anpassung des Kanons erforderlich wird. Vorzugswürdig ist es daher, den bestehenden Kanon als *Regelbeispiele* („insbesondere“) umzuformulieren. Der Grundtatbestand, der dem einzelnen

Eigentümer das Recht gibt, eine Gestattung zu verlangen, sollte demgegenüber *auf ein besonderes Interesse an der Maßnahme* abstellen, das sich vor allem daraus ergeben kann, dass die Maßnahme auch übergeordneten Belangen dient.

Für große praktische Probleme werden überdies die Kostenverteilungen nach § 21 Abs. 2 und 3 WEG-E sorgen. Zum einen sind die Kriterien des Abs. 2 („vergleichbare Anlagen“, „angemessener Zeitraum“) stark auslegungsbedürftig. Zum anderen wird in der Praxis oft nicht dokumentiert, wer wie abgestimmt hat, sodass die Voraussetzungen des Abs. 3 – zumal nach Jahren – nicht mehr verlässlich festzustellen sind. Besonders wichtig ist daher die Beschlussmöglichkeit nach § 21 Abs. 5 WEG-E. Damit die entsprechenden Beschlüsse aber auch nach Jahren noch auffindbar sind und vom Verwalter bei der Kostenverteilung berücksichtigt werden können, ist es besonders wichtig, die oben (4. b, aa) *unterbreiteten Vorschläge bezüglich der Publizität umzusetzen*.

c) Fazit/notwendige Änderungen

Der Kanon in § 20 Abs. 2 WEG-E ist auf Regelbeispiele umzustellen.

10. Harmonisierung von WEG und Mietrecht

a) Vorschläge des Entwurfs

Der Entwurf greift vor allem zwei Probleme des bestehenden Spanungsverhältnisses von WEG und Mietrecht auf.

Zum einen soll das BGB-Mietrecht in Bezug auf den im Zweifel anzuwendenden Umlagemaßstab für Betriebskosten geändert werden. Sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben, soll künftig auch im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter der wohnungseigentumsrechtliche Maßstab gelten. Eine Ausnahme ist aber dann vorgesehen, wenn dieser Maßstab billigem Ermessen widerspricht (§ 556a Abs. 3 BGB-E).

Zum anderen sollen Pflichten von Personen, die Wohnungseigentum gebrauchen, ohne Wohnungseigentümer zu sein, in § 15 WEG-E normiert werden. Zu diesem Kreis zählen vor allem Mieter und Untermieter, aber auch Personen, die das Wohnungseigentum unentgeltlich oder auf der Basis eines dinglichen Rechts nutzen (z. B. ein Nießbraucher). Diese Nutzer sollen verpflichtet sein, Erhaltungsmaßnahmen der Gemeinschaft oder von Wohnungseigentümern zu dulden, sofern ihnen diese rechtzeitig angekündigt wurden. Das Gleiche gilt sinngemäß für Maßnahmen, die über

die Erhaltung hinausgehen. Ergänzend wird auf Vorschriften des BGB zur Ankündigung der geplanten Arbeiten und zu etwaigen Einwänden des Mieters Bezug genommen.

Schließlich sieht der Entwurf eine Änderung vor, die an sich nur das Mietrecht betrifft, die sich aber – wie zu zeigen ist – auf vermietetes Wohnungseigentum auswirkt und hier zu Problemen führen kann. In § 554 BGB-E soll ein Anspruch des Mieters auf Erlaubnis bestimmter baulicher Veränderungen in das Gesetz aufgenommen werden. Dieser umfasst neben Vorrichtungen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge und zum Einbruchschutz auch solche Arbeiten, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen; insoweit soll § 554a BGB des geltenden Rechts ersetzt werden.

Nach § 554 Abs. 2 BGB-E besteht der Anspruch dann nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Im Rahmen der somit erforderlichen Abwägung sollen auch die Interessen anderer Nutzer des Gebäudes berücksichtigt werden sowie Belange des Klimaschutzes (S. 2 leg. cit.). Die Vereinbarung einer besonderen, über § 551 BGB hinausgehenden Sicherheit wird in § 554 Abs. 3 BGB-E ausdrücklich vorgesehen.

b) Bewertung

aa) Kostenverteilung

Die vorgeschlagene Änderung der Kostenverteilung löst ein schon sehr lange bestehendes Problem, das in der Praxis zu unnötigem Aufwand und ungerechten Ergebnissen geführt hat. Sie ist daher uneingeschränkt zu begrüßen. Der Entwurf erwähnt als Maßstab für die wohnungseigentumsrechtliche Kostenverteilung auch Beschlüsse der Wohnungseigentümer. In dieser Hinsicht gibt § 16 Abs. 2 S. 2 WEG-E den Eigentümern die Kompetenz, die Kostenverteilung durch einfachen Mehrheitsbeschluss zu ändern. Damit der vermietende Eigentümer, der das nicht verhindern kann, nicht wieder Gefahr läuft, divergierenden Verteilungsmaßstäben ausgesetzt zu sein, muss er das Recht haben, diesen *veränderten Verteilungsschlüssel auch auf das bereits bestehende Mietverhältnis anzuwenden*. Diese offenbar vorhandene Intention der Entwurfsverfasser sollte noch klarer zum Ausdruck gebracht werden.

bb) Duldungsanspruch bei Baumaßnahmen

In Bezug auf den Duldungsanspruch und die dafür notwendige Ankündigung ist Folgendes zu bedenken: In aller Regel wird es der Verwalter sein, der die Ankündigung gegenüber dem Nutzer durchzuführen hat. Das setzt freilich voraus, dass er über die *notwendigen Angaben zu den Nutzern* der Liegenschaft verfügt. Nur in den seltenen Fällen, in denen der Verwalter zugleich die Mietverwaltung durchführt, verfügt er über die notwendigen Informationen, in der Regel aber nicht. Man wird insofern davon auszugehen haben, dass der vermietende Wohnungseigentümer aus dem

Gemeinschaftsverhältnis verpflichtet ist, diese Daten der Gemeinschaft zur Verfügung zu stellen. Solange sich dieser Anspruch aber nicht klar aus dem Gesetz ergibt, ist Streit vorprogrammiert. Es ist davon auszugehen, dass die Weitergabe der Daten, z. B. unter Hinweis aus den Datenschutz, nicht reibungslos verläuft. Die *Auskunftspflicht* des vermietenden Eigentümers sollte daher *explizit normiert* werden.

Zu beachten ist ferner, dass nach dem Mietrecht eine Ankündigungspflicht nur im Verhältnis des Vermieters zum Mieter besteht (§ 555a Abs. 2 und § 555c Abs. 1 BGB: „... dem Mieter ...“). Eine Ankündigung gegenüber anderen Personen, die die Wohnung nutzen, z. B. Familienangehörige des Mieters, ist nicht vorgesehen. Sie müssen die Maßnahme dulden, wenn sie demjenigen gegenüber, von dem sie ihr Besitzrecht ableiten, ordnungsgemäß angekündigt wurde. § 15 WEG-E hingegen sieht eine Ankündigung allen Dritten gegenüber vor, sofern diese „Wohnungseigentum gebrauchen“. Im Fall der Miete liegt es zwar nahe anzunehmen, dass das WEG insoweit nicht über das Mietrecht hinausgehen möchte, weshalb auch insoweit die Ankündigung dem Mieter gegenüber ausreichen dürfte. Ganz sicher ist das aber nicht, was zu Streit führen dürfte. Wenigstens die Begründung sollte das daher klarstellen.

Um *Doppelankündigungen* und unnötigen Aufwand sowie Rechtsunsicherheit zu vermeiden, wäre es zudem geboten, das Verhältnis der wohnungseigentumsrechtlichen zur mietrechtlichen Ankündigung klarzustellen. Es ist nicht einzusehen, warum die Gemeinschaft selbst dann eine Ankündigung vornehmen muss, um ihren Duldungsanspruch zu aktivieren, wenn der Vermieter bereits eine ordnungsmäßige mietrechtliche Ankündigung durchgeführt hat. Das wird in der Praxis häufig der Fall, weil die überwiegende Zahl der Vermieter ihre Pflichten aus dem Mietvertrag erfüllen möchte. Dazu gehört auch die in § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB vorgesehene Pflicht. Danach muss der Vermieter in der Ankündigung auch den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung angeben, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c BGB verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten. Diese Pflicht besteht auf Seiten der Gemeinschaft nicht (s. § 15 Nr. 2 WEG-E) und wird daher in der Ankündigung der Gemeinschaft auch nicht erfüllt werden. Es ist folglich davon auszugehen, dass in der weit überwiegenden Zahl der Fälle der Verwalter dem vermietenden Wohnungseigentümer nur die notwendigen Fakten zur Baumaßnahme zugänglich macht und der Eigentümer dann die Ankündigung durchführt. Die Ankündigung der Gemeinschaft ist dann überflüssig. Es sollte daher geregelt werden, dass die *Duldungspflicht des Mieters und seiner Mitbewohner der Gemeinschaft gegenüber* auch dann besteht, *wenn der Vermieter die Maßnahme ordnungsgemäß angekündigt hat.*

Für diese Lösung spricht, dass das Informationsbedürfnis des Mieters befriedigt ist, wenn ihm *eine* zutreffende Ankündigung vorliegt. Demgegenüber besteht bei einer Ankündigung durch beide, den Vermieter und die Gemeinschaft, die Gefahr abweichender Darstellungen oder gar sich widersprechender Inhalte der Ankündigungsschreiben. Das machte das ohnehin schon von formalen Fehlern bedrohte Verfahren zusätzlich fehleranfällig und sollte unbedingt vermieden werden, damit gewünschte Baumaßnahmen nicht allein deswegen scheitern. Aus diesem Grunde sollte es dem Vermieter auch gestattet werden, sich bei seiner Ankündigung ggf. auf die der Gemeinschaft zu beziehen, etwa wenn er nur die Angaben zur zu erwartenden Miethöhe gem. § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB ankündigt.

cc) Divergenzen zwischen § 20 Abs. 2 WEG-E und § 554 BGB-E

Während die vorstehenden Regelungen der Harmonisierung von WEG und Mietrecht dienen, eröffnet der Entwurf im Hinblick auf die Durchführung bestimmter privilegierter baulicher Veränderungen unnötigerweise ein weiteres Konfliktfeld. Es resultiert daraus, dass der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Durchführung der in § 20 Abs. 2 WEG-E genannten Maßnahmen in verschiedener Hinsicht eingeschränkt wird, während der des Mieters aus § 554 BGB-E solche Einschränkungen nicht kennt. So nennt § 20 Abs. 2 WEG-E ausdrücklich nur angemessene bauliche Veränderungen. Das sollte in § 554 BGB-E übernommen werden. Ferner ergibt sich aus § 20 Abs. 2 S. 2 WEG-E, dass die Mehrheit der Eigentümer über die (Art und Weise der) Durchführung der Baumaßnahme befinden kann. Im Mietrecht kann der Vermieter die Arbeiten zwar selbst durchführen und so das Durchführungsinteresse des Mieters beseitigen. Aber ob er diesem auch Vorgaben machen darf, wie der Mieter die Arbeiten auszuführen hat, lässt das Gesetz offen. Hier drohen dem Vermieter Pflichten dem Mieter gegenüber, die er seinen Miteigentümern gegenüber so nicht durchzusetzen vermag.

c) Fazit/notwendige Änderungen

Es sollte klargestellt werden, dass § 556a Abs. 3 BGB-E auch für Änderungen des Verteilungsschlüssels nach Abschluss des Mietvertrages gilt.

Hinsichtlich der Ankündigung nach § 15 WEG-E ist ein Auskunftsanspruch der Gemeinschaft dem vermietenden Eigentümer gegenüber vorzusehen. Zugleich sollte klargestellt werden, dass die Gemeinschaft, die die Baumaßnahmen einem Mieter ankündigt, damit zugleich die Duldungspflicht der übrigen Wohnungsnutzer auslöst, die ihr Recht vom Mieter ableiten. Schließlich müssen Ankündigungen des Vermieters auch zugunsten der Gemeinschaft gelten (und umgekehrt), weil sonst unnötige „Doppelankündigungen“ drohen.

Die Ansprüche des Eigentümers aus § 20 Abs. 2 WEG-E und die des Mieters aus § 554 BGB-E sind inhaltlich besser aufeinander abzustimmen.

11. Einsichtnahme des Verwalters in Abteilung I des Grundbuches sowie Aufnahme in das Bestandsverzeichnis

Sowohl das Wohnungseigentumsgesetz als auch die Rechtsprechung setzen voraus, dass sich der Verwalter immer wiederkehrend darüber zu informieren hat, wer tatsächlich Eigentümer in dem verwalteten Wohnungseigentumsobjekt ist. Dabei sind die Eigentümerlisten ständig aktuell zu halten, um zu gewährleisten, dass alle Wohnungseigentümer fristgerecht zur Versammlung eingeladen werden. Bisher zählt der Immobilienverwalter immer noch nicht zur Gruppe der nach § 133 Abs. 2 GBO Einsichtsberechtigten, was auch gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Artikel 3 I GG verstößt (Gutachten Prof. Dr. Rüdiger Zuck 2012). Der Ausschluss ist auch im Sinne des Verhältnismäßigkeitsprinzips nicht zumutbar. Zumindest ein eingeschränktes Einsichtsrecht in Abteilung I der Grundbücher ist danach unabdingbar. Die Information über die darin dargelegten Eigentumsverhältnisse ist für jeden Immobilienverwalter enorm wichtig. Das gilt u. a. auch für die Ermittlung des richtigen Schuldners bei der Verfolgung von Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer sowie die in vielen Teilungserklärungen geforderte Zustimmung zur Veräußerung des Wohneigentums.

Der Gesetzgeber sollte auch vor dem Hintergrund der gestiegenen Anforderungen an den Verwalter, aber auch aus Zeit- und Kostenersparnis für die Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwalter hier für eine gesetzliche Regelung sorgen. Eine Aufnahme des bestellten Verwalters in das Bestandsverzeichnis würde zudem potenziellen Erwerbfern Auskunft darüber geben, wer die Wohnungseigentumsanlage verwaltet und ist einfach im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens umzusetzen.

12. Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter einführen

Deutschlandweit gibt es rund zehn Millionen Eigentumswohnungen, von denen fünf Millionen vermietet werden. Hinzu kommen weitere neun Millionen vermietete Wohnungen in Gebäuden privater Eigentümer. Diese rund neunzehn Millionen Wohnungen im Wert von weit mehr als 2 Billionen Euro werden zu einem großen Teil von Immobilienverwaltungen treuhänderisch verwaltet. Dieser Wohnungsbestand dient weit überwiegend der Altersvorsorge von Millionen Bundesbürgern.

Bereits in der vergangenen Legislaturperiode wurde daher im Deutschen Bundestag intensiv über die Einführung eines Sachkundenachweises diskutiert. Ein entsprechender Gesetzentwurf lag hierzu vor (Drs. 18/10190). Letztlich wurde neben einer verpflichtenden Haftpflichtversicherung nur eine Weiterbildungspflicht von 20 Stunden eingeführt, die innerhalb eines dreijährigen Zeitraums zu erbringen ist. Die Weiterbildung muss allerdings weder bei zertifizierten Anbietern erbracht, noch muss ihre Erfüllung aktiv nachgewiesen werden.

Vor dem Hintergrund der weiter zunehmenden Herausforderungen an die treuhänderische Tätigkeit des Verwalters wie auch dem Bestreben der Bundesregierung mehr Bürgern vor dem Hintergrund steigender Mieten zu Wohneigentum zu verhelfen (u. a. Baukindergeld) ist es unabdingbar eine Grundqualifikation für den Verwalter einzuführen, um den Wert der Immobilie zu erhalten und das Eigentum zu sichern. Die Reform des Wohnungseigentumsrechts bietet sich dazu ausdrücklich an.

Der verpflichtende Sachkundenachweis ist hier der elementare Faktor für einen verbesserten Verbraucherschutz. Zuletzt hatte die Einführung eines Sachkundenachweises auch die Bund-Länder-Arbeitsgruppe in ihrem Abschlussbericht vom Sommer 2019 zur Reform des Wohnungseigentumsrechts ausdrücklich empfohlen.

Neben dem Verband der Immobilienverwalter Deutschland sprechen sich auch andere Verbände wie beispielsweise gdw, BFW und ZIA dafür aus. Aber auch die Verbraucherschutzverbände Haus & Grund sowie wohnen im eigentum fordern schon seit Jahren diese niedrighschwellige Grundqualifikation.

Von welcher Bedeutung die Umsetzung dieser Maßnahme ist, zeigt auch die Tatsache, dass der Deutsche Anwaltverein und die Bundesnotarkammer sich für dieses Vorgehen vehement aussprechen.

Wie wichtig dem Gesetzgeber generell die Qualifikation von Tätigkeiten und Berufen ist, zeigt auch das aktuell in Kraft getretene Vierte Gesetz zur Änderung der Handwerksordnung und anderer handwerksrechtlicher Vorschriften. Danach müssen künftig u. a. Fliesen-, Parkett- und Estrichleger, Holzspielzeugmacher, Lichtreklamehersteller sowie Raumausstatter vor Führen eines selbstständigen Unternehmens eine Meisterprüfung ablegen.

Es gibt keinen Grund den Sachkundenachweis für Wohnimmobilienverwalter nicht einzuführen.

Berlin, den 14. Februar 2020

Nr. 6/20
Mai 2020

Stellungnahme zum Regierungsentwurf für ein Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (WEMoG, BT-Drs. 19/18791) sowie zum Gesetzentwurf der Fraktion der FDP „Wohnungseigentum selbstbestimmt und praktikabel gestalten“ (BT-Drs. 19/18955) anlässlich der Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages am 27. Mai 2020

Das Gesetzgebungsvorhaben wird vorliegend ausschließlich aus dem Blickwinkel der gerichtlichen Praxis beleuchtet. Aus dieser Perspektive werden die positiv, aber auch die problematisch erscheinenden Punkte in den Focus genommen. Letztere nehmen dabei den größeren Raum ein, um zu erläutern, welche Aspekte des Regierungsentwurfs aus Sicht der gerichtlichen Praxis Konfliktpotential und eine Zunahme von Rechtsstreitigkeiten bzw. erhebliche Mehrbelastungen der Justiz erwarten lassen.

Die Stellungnahme orientiert sich chronologisch an der Reihenfolge der zu ändernden Paragraphen des Wohnungseigentumsgesetzes. Soweit nicht anders vermerkt, wird auf den Regierungsentwurf in der Druckfassung des 27.04.2020 Bezug genommen.

Deutscher Richterbund
Haus des Rechts
Kronenstraße 73
10117 Berlin

T +49 30 206 125-0
F +49 30 206 125-25

info@drb.de
www.drb.de

Verfasser der Stellungnahme:
Roland Kempfle, Richter am Landgericht
Mitglied des Präsidiums

1. § 3 Abs. 2 WEG-E

Die Einführung der Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen erscheint problematisch. Dies dürfte gegenüber der Einräumung von Sondernutzungsrechten keine erheblichen Vorteile bieten. Jedenfalls würde die Änderung zu einer Mehrbelastung der Grundbuchämter führen und brächte neue rechtliche Probleme (Eintragungsvoraussetzungen, Verhältnis zur Wohnung als wirtschaftliche Hauptsache, Abgrenzungsprobleme in Bezug auf das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage) und damit zusätzliches Streitpotential mit sich.

Ergänzend wird auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf verwiesen.

Empfehlung:

Die Notwendigkeit der Einräumung von Sondereigentum an Freiflächen sollte nochmals überprüft werden.

2. § 5 Abs. 4 WEG-E

Aus Sicht der gerichtlichen Praxis bestehen erhebliche Bedenken gegen die vorgeschlagenen Neuregelungen in §§ 5 Abs. 4 S. 1, 7 Abs. 4, 10 Abs. 3 WEG-E. Diese werden bei § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E dargelegt und Lösungsansätze erörtert.

3. § 7 Abs. 2-4 WEG-E

Den in der Stellungnahme des DRB Nr. 2/20 geäußerten Bedenken zu § 7 Abs. 2-4 WEG-E in der Fassung des Referentenentwurfs wurde durch den Regierungsentwurf und die darin eingearbeiteten Änderungen Rechnung getragen.

4. § 9b Abs. 2 WEG-E

Die Einführung der umfassenden Vertretungsbefugnis des Verwalters in § 9b Abs. 2 WEG-E lässt nunmehr aber die Einführung eines Sachkundennachweises als zwingend erscheinen, der den hohen fachlichen Anforderungen an die Aufgaben eines Verwalters gerecht wird. Obwohl für die professionelle Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen in hohem Maße wirtschaftliche und rechtliche Kenntnisse, technisches Verständnis sowie

Organisations- und Kommunikationsfähigkeit erforderlich sind, bestehen derzeit nahezu keine gesetzlichen Anforderungen an den Beruf des Verwalters.

Insoweit wird auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf verwiesen.

Zu überlegen wäre allerdings, den Sachkundenachweis auf gewerbliche Verwalter zu beschränken, damit kleinen Wohnungseigentümergeinschaften aus wenigen Parteien, in denen die Verwaltung durch einen Wohnungseigentümer zur Zufriedenheit der Eigentümer funktioniert, nicht daran gehindert sind, diese „aus ihrer Mitte heraus“ selbst zu verwalten.

Empfehlung:

Zeitgleich mit dem Inkrafttreten des WEModG sollte ein Sachkundenachweis für gewerbliche Wohnungseigentumsverwalter eingeführt werden. Dieser muss den vielfältigen fachlichen Ansprüchen, die an Wohnungseigentumsverwalter zu stellen sind, in jeder Hinsicht genügen.

5. § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E

Aus Sicht der gerichtlichen Praxis bestehen erheblichen Bedenken gegen die vorgeschlagenen Neuregelungen in §§ 5 Abs. 4 S. 1, 7 Abs. 4, 10 Abs. 3 WEG-E.

Insoweit wird zunächst auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf verwiesen.

Die vorgesehene Neuregelung dürfte entgegen ihrer Zielrichtung zu mehr Rechtsunsicherheit und zusätzlichen Rechtsstreitigkeiten, sowie zu einer erheblichen Mehrbelastung der Grundbuchämter und höherem Verwaltungsaufwand führen; zudem droht das Grundbuch mit zunehmenden Eintragungserfordernissen unübersichtlich zu werden. Diese negativen Folgen der Neuregelung würden die davon erhofften positiven Auswirkungen im Bereich der Rechtssicherheit für Erwerber wohl deutlich überwiegen.

a) Rechtsunsicherheit

Die vorgesehene Neuregelung soll nach der Begründung des Regierungsentwurfs zu mehr Rechtssicherheit für Erwerber von Wohnungseigentum führen. Allerdings könnte sie so, wie sie derzeit vorgesehen ist, für Bestand-

seigentümer zu Rechtsunsicherheit führen, wenn Erwerber nach Eintritt in eine Eigentümergemeinschaft in Zukunft zunehmend anzweifeln sollten, ob sie bestimmte Beschlüsse aus der Vergangenheit gebunden sind, die nicht im Grundbuch eingetragen sind. Dies lässt entsprechende Rechtsstreitigkeiten erwarten.

Der Vorschlag des Regierungsentwurfs sieht nach seinem Wortlaut eine Eintragungspflicht für alle Beschlüsse vor, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden. Dies geht über die von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vorgeschlagene Eingrenzung auf vereinbarungsändernde Beschlüsse hinaus, da nicht jeder Beschluss, der aufgrund einer Vereinbarung gefasst wird, eine Vereinbarung ändert. (Zwar legt die Begründung nahe, dass damit vereinbarungsändernde Beschlüsse gemeint sein könnten – dies ergibt sich aber nicht aus dem Gesetzeswortlaut in § 5 Abs. 4 S. 1 WEG-E.)

Vereinbarungsändernde Beschlüsse können aufgrund einer rechtsgeschäftlichen, oder auf Grund einer gesetzlichen Öffnungsklausel gefasst werden. Wie erheblich sich ein solcher Beschluss auswirkt, hängt nicht davon ab, ob er aufgrund einer Vereinbarung gefasst wird. Und auch Beschlüsse, die überhaupt keine Vereinbarung ändern, können erheblich weitreichender sein als vereinbarungsändernde Beschlüsse, etwa Beschlüsse über mehrjährige Sanierungsvorhaben. Insofern stellt sich schon grundlegend die Frage, weshalb einige Beschlüsse für Sondernachfolger nur dann gelten sollen, wenn sich im Grundbuch eingetragen sind, alle anderen Beschlüsse jedoch unabhängig davon gelten.

Zudem kann die Frage, ob Sondernachfolger eines veräußernden Wohnungseigentümers an einen Beschluss aus der Zeit vor dem Eigentumserwerb gebunden sind, im Streitfall nur durch gerichtliche Entscheidung geklärt werden. Die Gerichte hätten in jedem Fall den jeweiligen Beschluss und die Vereinbarungen der Eigentümer auszulegen, um zu klären, ob dieser Beschluss aufgrund einer Vereinbarung gefasst wurde oder nicht. Vor allem bei Kostentragungsfragen dürfte der Vorschlag des Regierungsentwurfs auf mittlere Sicht zu einem Anstieg solcher Rechtsstreitigkeiten und damit zu Rechtsunsicherheit für Bestandseigentümer führen.

b) Erhebliche Mehrbelastung der Grundbuchämter

Zudem käme auf die Grundbuchämter durch die Eintragungspflicht eine erhebliche Mehrbelastung zu, und die Übersichtlichkeit des Grundbuchs

würde mit zunehmender Eintragung einzelner Beschlüsse leiden. Die Einschätzung im Regierungsentwurf, der Erfüllungsaufwand für Grundbuchämter sei gering, ist nicht nachvollziehbar.

Dies betrifft bereits den geschätzten Zeitaufwand im Einzelfall (30 Minuten für einen Beschäftigten des gehobenen Dienstes). Für die Prüfung von Änderungen der Gemeinschaftsordnung ist nach Einschätzung erfahrener Rechtspfleger eher die doppelte Zeit anzusetzen (Liste 10, Pebb§y-Produkt GA 132). Das Grundbuchamt muss bei der Prüfung der Eintragungserfordernisse eine verfassungskonforme Auslegung vornehmen und damit jeden Beschluss auf mögliche Nichtigkeitsgründe überprüfen (insbesondere §§ 134, 138, 242 BGB, sowie Eingriffe in unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte der Wohnungseigentümer).

Die Einschätzung des Regierungsentwurfs, wonach lediglich 20% der Gemeinschaftsordnungen eine Öffnungsklausel hätten und davon lediglich alle 15 Jahre Gebrauch gemacht werde, ist ohne Angabe der Datengrundlage nicht überprüfbar und damit auch nicht nachvollziehbar. Zudem gälte das Eintragungserfordernis nach § 48 WEG-RegE auch für Altbeschlüsse. Alleine beim Amtsgericht München betreffen etwa 78% aller rund 815.000 Grundbuchblätter Wohnungs- bzw. Teileigentum im Sinne des WEG. Ein solcher Beschluss müsste als Inhalt des Sondereigentums regelmäßig für **jede Sondereigentumseinheit einer WEG** gesondert eingetragen werden. Es müssten deshalb für jede Eintragung die entsprechenden Festgebühren (Nr. 14160 Nr. 5 KV GnotKG) für jede betroffene Sondereigentumseinheit – letztlich auf Kosten der einzelnen Wohnungseigentümer – erhoben werden. Viele Wohnungseigentumsanlagen in Großstädten bestehen aus mehreren hundert Sondereigentumseinheiten, das Münchner Olympiadorf beispielsweise aus 1.800 Einheiten. Hinsichtlich jeder Eintragung besteht zudem das Rechtsmittel der Grundbuchbeschwerde, was eine entsprechende Vielzahl weiterer Gerichtsverfahren verursachen könnte.

Nicht zuletzt würde mit der Einführung der Eintragungsbedürftigkeit bestimmter Beschlüsse auch ein erhöhtes Einsichtsvolumen bei den Grundbuchämtern einhergehen, das an Stelle der unbürokratischen Einsichtnahme in die Beschlussammlung der WEG tritt.

Diese Erläuterungen sollten den möglichen Verwaltungsmehraufwand infolge der beabsichtigten Neuregelung veranschaulichen.

Die Schätzungen des Erfüllungsaufwands im Regierungsentwurf dürften vor diesem Hintergrund deutlich zu niedrig liegen. Letztlich wären die Länder gehalten, den Personalmehrbedarf in den Grundbuchämtern zu decken, soll die Funktionsfähigkeit des Grundbuchwesens von der beabsichtigten Neuregelung nicht beeinträchtigt werden. Unabhängig von den dafür erforderlichen finanziellen Mitteln kann im Hinblick auf die hohe Qualifizierung und Ausbildungsdauer von Rechtspflegern ein solcher Personalmehraufwand kaum zeitnah umgesetzt werden.

c) Zur Abschaffung der Beschlussammlung

Unabhängig davon, ob bestimmte Beschlüsse für Sondernachfolger nur dann gelten sollen, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen sind, wird mit Nachdruck für die Beibehaltung der Beschlussfassung gemäß § 24 Abs. 7 und 8 WEG plädiert, die offenbar in Zusammenhang mit den Neuregelungen in §§ 5 Abs. 4 S. 1, 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E abgeschafft werden soll.

Hierzu wird bei § 24 WEG-E gesondert Stellung genommen.

d) Mögliche Lösungswege

Die einfachste und unbürokratischste Lösung wäre die Beibehaltung der Beschlussammlung. Vereinbarungsändernde Beschlüsse könnten darin gesondert erfasst werden.

Alternativ könnte die Beschlussammlung in reduzierter Form beibehalten werden, indem darin nur vereinbarungsändernde Beschlüsse eingetragen werden – dies allerdings nicht zusätzlich zu einem Eintragungserfordernis im Grundbuch, sondern alternativ.

Empfehlungen:

Das Eintragungserfordernis für alle vereinbarungsändernden Beschlüsse ist im Hinblick auf die damit verbundene erhebliche Mehrbelastung für Grundbuchämter abzulehnen. Gleiches gilt für die Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden. Dies sollte in § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E gestrichen werden.

Praktisch umsetzbar erscheint allenfalls eine Eintragungspflicht für Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung, durch welche die Zweckbestimmung des Sondereigentums geändert wird.

Am einfachsten und unbürokratischsten wäre jedoch die Beibehaltung der Beschlusssammlung, gegebenenfalls mit der Maßgabe, dass vereinbarungsändernde Beschlüsse besonders zu kennzeichnen oder gesondert aufzuführen sind. Alternativ könnte die Beschlusssammlung auch auf solche Beschlüsse beschränkt werden.

6. § 13 Abs. 2 WEG-E

Diese Vorschrift scheint im Widerspruch zur Begründung des Regierungsentwurfs auf Seite 59/60 zu stehen, wonach jede bauliche Veränderung stets der formellen Gestattung bedarf. Insoweit muss Klarheit herrschen. Das ist auch praktisch bedeutsam: § 13 Abs. 2 WEG-E könnte einzelne Wohnungseigentümer, die der Auffassung sind, ihre bauliche Veränderung beeinträchtigt die übrigen Eigentümer nicht, dazu ermutigen, diese auch ohne formellen Gestattungsbeschluss vorzunehmen, was Beseitigungsklagen provozieren kann. Ist vorher stets ein Gestattungsbeschluss einzuholen, auch wenn darauf ein Anspruch besteht, so werden etwaige Konflikte auf die Beschlussfassung vorverlagert.

Empfehlung:

Im Hinblick auf die Begründung des Regierungsentwurfs auf Seite 59/60 sollte überprüft werden, ob die Regelung in § 13 Abs. 2 WEG-E so wirklich gewollt ist. Gegebenenfalls sollte die Begründung den möglichen Widerspruch auflösen. Soll stets eine förmliche Gestattung im Beschlusswege erforderlich sein, so müsste § 13 Abs. 2 WEG-E gestrichen werden.

7. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E

Inhaltlich werden zwei unterschiedliche Verpflichtungen vermengt – die Duldung des Betretens des Sondereigentums einerseits, und die Duldung der Einwirkung auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum andererseits.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, die Verpflichtungen der Eigentümer in § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG-E getrennt zu formulieren. So könnte auch die sprachlich

unglückliche Formulierung des Regelungsvorschlags aufgelöst werden.

8. § 15 WEG-E

Die für Eigentümer geltenden Pflichten aus § 14 Abs. 1 und 2 WEG-E sollten kraft Gesetzes unmittelbar auch für Dritte im Verhältnis zur Gemeinschaft bzw. den übrigen Eigentümern gelten. § 15 WEG-E wäre für eine solche Regelung systematisch der richtige Ort.

Empfehlung:

§ 15 WEG-E sollte um eine Regelung ergänzt werden, wonach die Verpflichtungen des Wohnungseigentümers aus § 14 Abs. 1 WEG-E und aus § 14 Abs. 2 WEG-E auch für Dritte im Sinne des § 15 WEG-E gelten. Auch ein § 14 Abs. 3 WEG-E entsprechender Ausgleichsanspruch wäre in diesem Falle einzuführen.

9. § 16 WEG-E

Die vorgeschlagene Neuregelung des § 16 WEG-E würde den Wohnungseigentümern erheblich einfachere und flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzungen und Kosten eröffnen. Dies ist im Hinblick auf die Streit anfälligkeit dieser Fragen im Rahmen der bisherigen Differenzierung zu begrüßen.

Empfehlung:

§ 16 WEG-E sollte nicht mehr wesentlich verändert werden.

10. § 19 Abs. 1 WEG-E

Die Formulierungsänderung gegenüber dem Referentenentwurf wird begrüßt, da sie die grundsätzliche Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung klar heraushebt.

11. § 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E

Die Kompetenz der Eigentümer, „Regelungen“ für den Fall zu beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine „Pflichten verletzt“, sollte auf keinen Fall eingeführt werden.

Verletzt ein Wohnungseigentümer seine Pflichten gegenüber den anderen Eigentümern oder gegenüber der Gemeinschaft schuldhaft, so ist er nach Maßgabe des § 280 Abs. 1 BGB ohnehin zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Die Beschlusskompetenz in § 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E geht weit darüber hinaus. Im Bereich der Voraussetzungen, aber auch der möglichen Folgen, ist die Vorschrift völlig offen und lässt den Eigentümern damit sehr freie Hand, belastende Maßnahmen zum Nachteil einzelner Eigentümer zu beschließen. Der Vergleich mit „Vertragsstrafen“ geht fehl. Ein Wohnungseigentümer hat keinen Vertrag mit seinen Miteigentümern und hat damit, anders als ein Vertragspartner im Synallagma, gar keine Möglichkeit, sich zu entscheiden, ob er einen Vertrag, der dem anderen Vertragsteil die Erhebung von Vertragsstrafen (noch dazu ohne jegliche Vorgaben) ermöglicht, überhaupt abschließt.

Es bestehen ausreichende rechtliche Möglichkeiten, gegenüber Wohnungseigentümern, die ihre Pflichten im Innenverhältnis schuldhaft verletzen, vorzugehen.

Empfehlung:

§ 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E sollte ersatzlos gestrichen werden.

12. §§ 20, 21 WEG-E

Die Systematik der Neuordnung des Rechts zu baulichen Veränderungen von gemeinschaftlichem Eigentum sollte im Hinblick auf die Kostentragung nochmals grundlegend überarbeitet werden. Bislang gilt der Grundsatz, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung feststehen muss, wie viel eine Maßnahme jeden einzelnen Eigentümer kostet. Mit diesem Prinzip bricht die vorgesehene Neuregelung, was erhebliches Konfliktpotential eröffnet.

Vorab wird auf die ausführliche Erörterung der Probleme der Kostenregelung in § 21 WEG-E in der [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf (Seite 18-23) Bezug genommen.

Zusammengefasst wirft die Neuregelung in §§ 20, 21 WEG-E u. a. folgende Probleme auf:

Das Kostentragungsrisiko verlagert sich aufgrund der Regelungsstruktur von § 21 WEG-E auf die Zeit nach der Beschlussfassung über die bauliche Veränderung, die nunmehr nach § 20 Abs. 1 WEG-E mit einfacher Mehrheit möglich ist. Der Beschluss über eine bauliche Veränderung als solches ist nun sehr einfach zu fassen; die Frage der Kostentragung ist hingegen nicht mehr vorhersehbar. Gerade § 21 Abs. 3 S. 1 WEG-E dürfte viele Eigentümer abschrecken, sich an einer solchen Abstimmung zu beteiligen.

Die Frage, wer die Kosten der Maßnahmen am Ende trägt, hängt von zu unbestimmten Rechtsbegriffen ab („Zustand, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist“, § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG-E; „Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“, § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG-E; „nach billigem Ermessen gegen einen angemessenen Ausgleich gestattet“, § 21 Abs. 4 S. 1 WEG-E“).

Darüber hinaus ist das Abstellen an „Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung“ in § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG-E nicht praxistauglich. Zum einen ist diese Regelung – je nach Umgebung – sogar veränderungsfeindlich; zum anderen dürfte sich eine Beweisaufnahme im Rechtsstreit zu dieser Frage schwierig gestalten.

Die sukzessive Beteiligung an privilegierten baulichen Veränderungen gemäß § 21 Abs. 4 WEG-E gegen „angemessenen Ausgleich“ ist sehr flexibel, lässt aber gerade deshalb besonders hohes Konfliktpotential erwarten; die Frage der „Angemessenheit“ wäre im Rechtsstreit praktisch schwer zu beurteilen.

Empfehlung:

§§ 20, 21 WEG-E sollten im Hinblick auf die Kostentragungsregelungen so geändert werden, dass stets bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung erkennbar ist, wer für die jeweils beschlossene Maßnahme die Kosten tragen soll. Unbestimmte Rechtsbegriffe, von deren Auslegung die Kostentragungspflicht abhängt, sollten weitestmöglich vermieden werden.

Hinsichtlich der privilegierten baulichen Veränderungen sollte erwo-gen werden, ob insoweit nicht von vorneherein alle Wohnungseigen-tümer an den Kosten und Nutzungen zu beteiligen sind, um zukünftige Rechtsstreitigkeiten um sukzessive Beteiligungen gegen „angemes-senen Ausgleich“ zu vermeiden.

13. § 23 WEG-E

Die Flexibilisierung hinsichtlich elektronischer Kommunikation in § 23 Abs. 1 WEG-E erscheint zeitgemäß. Zum Vorschlag, das Quorum für Umlaufbeschlüsse in § 23 Abs. 3 WEG-E herabzusetzen, ist aus Sicht der richterlichen Praxis anzumerken, dass der Umlaufbeschluss wegen des Einstimmigkeitserfordernisses derzeit wenig praktische Relevanz hat. Andererseits ist die Bedeutung der Diskussion unterschiedlicher Standpunkte im Rahmen der Eigentümerversammlung nicht zu unterschätzen. Diese ist als zentraler Ort der Meinungsbildung und Entscheidung der Wohnungseigentümer gedacht. Wird das Quorum für Umlaufbeschlüsse zu niedrig gesetzt, so würde damit die Eigentümerversammlung erheblich entwertet. Insofern sollte die Höhe des Quorums für Umlaufbeschlüsse sehr sorgfältig gewählt und eher hoch angesetzt werden.

14. § 24 WEG-E

Die Verlängerung der Einberufungsfrist von zwei auf vier Wochen in § 24 Abs. 4 WEG-E erscheint sinnvoll, um möglichst vielen Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu geben, an der Versammlung teilzunehmen und sich darauf angemessen vorzubereiten.

Die Abschaffung der Beschlussammlung in § 24 Abs. 7 und 8 WEG ist jedoch unter keinem Gesichtspunkt positiv zu bewerten. § 24 Abs. 7 und 8 WEG sollten unbedingt beibehalten werden, und zwar unabhängig von den Regelungen in §§ 5 Abs. 4 S. 1, 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E. Die gegenüber dem Referentenentwurf nun in § 25 Abs. 5 WEG-E vorgesehene Regelung wird zwar mit „Beschlussammlung“ überschrieben, sieht eine solche aber gerade nicht vor (dazu siehe Stellungnahme zu § 25 WEG-E).

Von der Abschaffung der Beschlussammlung in § 24 Abs. 7 und 8 WEG ist abzuraten. Auf die ausführliche [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf (Seite 8-11) Bezug genommen.

Die Beschlussammlung ist eine wichtige Informationsquelle für Wohnungseigentümer, potentielle Erwerbsinteressenten, aber auch für professionelle Verwalter, welche die Verwaltung einer bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft übernehmen. Beschlüsse gelten nach bisherigem Recht stets (§ 10 Abs. 4 S. 1 WEG) und gemäß dem Regierungsentwurf auch in Zukunft in den meisten Fällen (§ 10 Abs. 3 S. 2 WEG-E) für alle Woh-

nungseigentümer und deren Sondernachfolger. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer bilden damit die innere Rechtsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft, soweit diese nicht durch die Vereinbarungen der Eigentümer und gesetzliche Vorschriften vorgegeben ist (§ 19 Abs. 1 WEG-E). Dabei ist es gleichgültig, wie alt ein Beschluss ist.

Es ist daher zwingend erforderlich, dass die gesamte Beschlusslage einer WEG auf „einen Blick“ ersichtlich ist. Dies ermöglichen die detaillierten Vorgaben in § 24 Abs. 7 und 8 WEG, wonach Beschlüsse unverzüglich mit den jeweiligen Eckdaten in die Beschlussammlung aufzunehmen sind, ebenso wie die Aufhebung von Beschlüssen durch die Wohnungseigentümer selbst oder durch gerichtliches Urteil. Bei Abschaffung der Beschlussammlung gemäß § 24 Abs. 7 und 8 WEG fehlt die Möglichkeit, sich „auf einen Blick“ über die Beschlusslage der WEG in Kenntnis zu setzen.

Die Versammlungsprotokolle („Niederschrift über die Beschlüsse“, § 24 Abs. 6 S. 1 WEG-E und § 25 Abs. 5 WEG-E) sind gerade kein Ersatz für die Beschlussammlung. Sie enthalten alle möglichen Inhalte zum Verlauf einer Versammlung und der geführten Diskussion. Mit zunehmendem Alter einer Eigentümergeinschaft wird es praktisch unmöglich, sich bei Durchsicht aller früheren Versammlungsprotokolle einen „Überblick“ über die in der Vergangenheit gefassten Beschlüsse der WEG zu verschaffen.

Zudem hat die Einführung der Beschlussammlung in § 24 Abs. 7 und 8 WEG mit der WEG-Reform 2007 zu einer erheblichen Erleichterung gerichtlicher Beschlussanfechtungsverfahren geführt, die nun ohne Not aufgegeben werden soll. Denn die Eintragungen sind darin „unverzüglich“ vorzunehmen (§ 24 Abs. 7 S. 7 WEG). Das ist wichtig, wenn Wohnungseigentümer die Möglichkeit einer Beschlussanfechtungsklage prüfen wollen. Diese kann nur binnen eines Monats nach Beschlussfassung erhoben werden (§ 45 Abs. 1 S. 1 WEG-E). Ein Versammlungsprotokoll liegt in der Praxis oft erst nach vielen Wochen vor, so dass diese Frist nicht eingehalten werden könnte, wenn die Wohnungseigentümer mangels Beschlussammlung erst den Eingang des Protokolls abwarten müssten. In solchen Fällen wären nunmehr häufig Anträge auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand hinsichtlich der Klagefrist zu erwarten, was das gerichtliche Verfahren unnötig aufblähen und verzögern würde.

Daran dürfte die Einfügung des Wortes „unverzüglich“ in § 24 Abs. 6 S. 1 WEG-E nichts ändern. Das bedeutet lediglich „ohne schuldhaftes Zögern“. Im Falle der Beschlussammlung sind wenige Gründe ersichtlich, die es entschuldbar erscheinen lassen, neue Eintragungen nicht innerhalb weniger Werktagen vorzunehmen. Anders ist das bei Erstellung eines Versammlungsprotokolls. Dies ist ungleich aufwendiger, zumal das Protokoll von mehreren Personen unterschrieben wird (§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG-E). Findet die Versammlung, wie in der Praxis häufig, auch noch vor der Urlaubszeit statt, so kann die Vorlage des unterschriebenen Protokolls an alle Eigentümer viele Wochen in Anspruch nehmen und im Einzelfall immer noch als „unverzüglich“ zu bewerten sein.

Die Beschlussammlung bietet also unverzichtbare Vorteile für Wohnungseigentümer, Erwerbsinteressenten und neue Verwalter im Falle des Verwalterwechsels; ihre Abschaffung würde nicht für diese und für die Wohnungseigentumsgerichte erhebliche Nachteile bringen. Umgekehrt erscheint auch der Aufwand zur Führung einer Beschlussammlung nicht unvertretbar hoch, zumal ein Verwalter zur Vermeidung von Haftungsrisiken ohnehin stets einen Überblick über die gesamte Beschlusslage einer Wohnungseigentümergeinschaft haben muss.

Alternativ erscheint es gut vertretbar, eine Beschlussammlung auf konkrete, besonders „wichtige“ Beschlüsse zu beschränken, etwa auf vereinbarungsändernde Beschlüsse (siehe Anmerkungen zu § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E).

Empfehlung:

Die bisherigen Vorschriften in § 24 Abs. 6 und Abs. 7 WEG sollten keinesfalls gestrichen, sondern vollständig beibehalten werden.

Hilfswise sollte die Beschlussammlung auf vereinbarungsändernde (oder sonstige, im Gesetz konkret aufzuführende) Beschlüsse beschränkt werden.

15. § 27 WEG-E

Positiv ist, dass im Regierungsentwurf § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E umformuliert wurde. Darin ist nun vorgesehen, dass der Verwalter nur zu Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung berechtigt und verpflichtet ist, über die eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nicht geboten ist. Dies stellt

die Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümer klarer in den Mittelpunkt.

Hilfreich ist auch die Definition in der Begründung des Regierungsentwurfs, wann eine Beschlussfassung nicht geboten ist. Dies ermöglicht einzelfallorientierte Lösungen. Es ist aber zu erwarten, dass bei Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs die Gerichte unterschiedliche Auffassungen haben, in welchen Fällen eine Beschlussfassung der Eigentümer im Einzelfall geboten gewesen wäre. Die Aufnahme der Definition zusammen mit einem Katalog von Regelbeispielen, wann eine Beschlussfassung in der Regel geboten ist, in den Gesetzestext würde aber zu mehr Rechtssicherheit beitragen. Zu denken wäre etwa an Aufträge für größere Erhaltungsmaßnahmen oder den Abschluss von Verträgen mit längerer Laufzeit.

§ 27 Abs. 2 WEG-E sichert den Eigentümern rechtlich starke Einflussmöglichkeiten auf die konkreten Rechte und Pflichten ihres Verwalters. Zumindest aber die Verpflichtung des Verwalters, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG), sollte ausdrücklich geregelt werden.

Nicht nachvollziehbar ist die Aufhebung von § 27 Abs. 5 WEG. Die Verpflichtung des Verwalters, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten, sollte unbedingt weiterhin ausdrücklich geregelt werden. Eigentlich handelt es sich dabei um eine Selbstverständlichkeit, wird aber gerade bei Verwaltung durch einzelne Eigentümer nicht immer beachtet.

Empfehlung:

§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E könnte um eine Definition, wann ein Beschluss der Eigentümer in der Regel geboten ist, und um konkrete Regelbeispiele ergänzt werden.

§ 27 WEG-E sollte um die Verpflichtung des Verwalters, Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen, ergänzt werden.

§ 27 Abs. 5 WEG sollte nicht gestrichen werden.

16. § 28 WEG-E

Auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf wird verwiesen. Insoweit wird sich die gerichtliche Praxis auf eine vollkommen ande-

re Sachbehandlung von Beschlussanfechtungsklagen in Bezug auf Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne einzustellen haben, da das Rechenwerk nicht mehr Beschlussgegenstand sein soll. Es besteht aber Unklarheit, wie nach der neuen Systematik Fehler des Rechenwerks und deren Auswirkung auf den eigentlichen Beschlussgegenstand – die Höhe der Zahlungspflicht – durch die Gerichte überprüft werden sollen. Insoweit wäre eine ausführlichere Begründung des Regierungsentwurfs hilfreich.

§ 28 Abs. 3 WEG-E sollte an Stelle des „Kalenderjahres“ auf das „Wirtschaftsjahr“ abstellen, da dieses bei vielen Eigentümergemeinschaften nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmt.

Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung gemäß § 28 Abs. 4 WEG sollte keinesfalls gestrichen werden. Die Jahresabrechnung soll nach dem Regierungsentwurf gerade nicht mehr dazu dienen, den Wohnungseigentümern einen Überblick über die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben und der Konten der WEG zu verschaffen. Damit entfällt ein wesentliches Instrument zur Kontrolle des Verwalterhandelns. Der Vermögensbericht gemäß § 28 Abs. 3 WEG-E ist lediglich zu einem Stichtag zu erstellen. Es kann aber in Einzelfällen gerade erforderlich sein, etwa, wenn es Anhaltspunkte für Unregelmäßigkeiten gibt, den Verwalter zur Rechnungslegung aufzufordern. Diesen Anspruch vermittelt § 28 Abs. 4 WEG, ohne dass es im Regierungsentwurf ein Äquivalent gäbe.

Empfehlung:

§ 28 Abs. 3 WEG-E sollte auf das Wirtschaftsjahr abstellen.

§ 28 Abs. 4 WEG sollte nicht gestrichen werden.

17. § 44 WEG-E

Für die Gerichtspraxis wäre die Einführung der Verbandsklage eine große Erleichterung. Die gesonderte Erfassung einer Vielzahl einzelner Eigentümer in zerstrittenen Eigentümergemeinschaften auf Beklagtenseite bereitet teils erheblichen – unnötigen – Verwaltungsaufwand. Auf die [Stellungnahme Nr. 2/20](#) des DRB zum Referentenentwurf (Seite 26/27) wird verwiesen.

Es fehlt aber eine Regelung, an wen die Klage zuzustellen ist, wenn entweder kein Verwalter bestellt ist, oder wenn der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, etwa weil er persönlich erheblich von der Be-

schlussfassung betroffen ist. § 44 Abs. 2 S. 2 WEG-E sieht nur den Verwalter vor und ist daher entsprechend zu ergänzen (vgl. bislang § 45 Abs. 2 WEG). Das Fehlen einer solchen Regelung würde die Gerichtspraxis vor große Schwierigkeiten stellen.

Empfehlung:

§ 44 Abs. 1 WEG-E sollte nicht mehr geändert werden.

§ 44 Abs. 2 WEG-E sollte unbedingt durch Regelungen zur Zustellung für die Fälle ergänzt werden, in denen kein Verwalter bestellt ist oder der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist.

18. § 554 BGB-E

Entgegen der Begründung des Regierungsentwurfs ist eine Harmonisierung von § 554 BGB-E mit dem Wohnungseigentumsrecht noch nicht gelungen.

Nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG-E entscheidet auch in den Fällen, in denen der (vermietende) Eigentümer einen Anspruch auf eine bestimmte bauliche Veränderung – etwa zur Herstellung von Barrierefreiheit – hat, die Gemeinschaft der Eigentümer über die Durchführung der baulichen Veränderung. Demgegenüber sieht § 554 Abs. 1 BGB-E die Vornahme der baulichen Veränderung durch den Mieter vor. Das widerspricht § 20 Abs. 2 S. 2 WEG-E; der vermietende Eigentümer kann dem Mieter dieses Recht auch nicht vermitteln, wenn er es selbst nicht hat. Insoweit bedarf die gesetzliche Regelung einer Klarstellung, zumindest in der Begründung.

Darüber hinaus sollte § 554 Abs. 1 BGB-E im Gesetzeswortlaut ausdrücklich vorsehen, dass die Kosten der baulichen Veränderung der Mieter zu tragen hat, der diese wünscht, ebenso die Kosten eines etwaigen Rückbaus nach Auszug auf Verlangen des Vermieters. Im Verhältnis zu den übrigen Eigentümern ist nach dem Regierungsentwurf der vermietende Eigentümer zur Kostentragung verpflichtet, wenn dieser eine privilegierte bauliche Veränderung beantragt, selbst wenn die WEG über die konkrete Ausführung entschieden hat (§ 21 Abs. 1 WEG-E).

Die Ausgestaltung des § 554 Abs. 1 S. 3 BGB-E als Kann-Vorschrift dürfte sich als schwach erweisen. Vielmehr sollte erwogen werden, dass die Erlaubnis nach § 554 Abs. 1 S. 1 BGB-E vom Vermieter davon abhängig gemacht werden kann, dass der Mieter eine angemessene Sicherheit leistet.

Empfehlung:

§ 554 Abs. 1 BGB-E sollte mit § 20 Abs. 2 WEG-E harmonisiert werden. Die Vorschrift sollte ferner dahingehend ergänzt werden, dass der Mieter, der solche bauliche Veränderungen verlangt, die Kosten hierfür und einen etwaigen Rückbau nach Auszug zu tragen hat.

§ 554 Abs. 1 S. 3 WEG-E wäre wirksamer, wenn der Vermieter die Zustimmung von der Leistung einer angemessenen Sicherheit abhängig machen könnte.

19. § 556 BGB-E

Die Harmonisierung des Mietrechts mit den Vorgaben des Wohnungseigentumsrechts in § 556a Abs. 3 WEG-E wird begrüßt.

Der Deutsche Richterbund ist mit mehr als 17.000 Mitgliedern in 25 Landes- und Fachverbänden (bei bundesweit mehr als 25.000 Richtern und Staatsanwälten insgesamt) der mit Abstand größte Berufsverband der Richterinnen und Richter, Staatsanwältinnen und Staatsanwälte in Deutschland.



• 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 überstimmter 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 Beschlussammlung 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 Beschlussammlung 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 „Beschlussammlung“ 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 Beschlussammlung unbemerkt erfolgen sollte.

In den Erläuterungen auf Seite 70 der BT-Drs. 19/18791 ist zudem noch ausgesagt, dass die Beschlussammlung 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 Beschlussammlung)“.

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.

Berlin, den 24. Mai 2020

Stellungnahme
zu dem Entwurf der Bundesregierung für ein
Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des
Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von
kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften
(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)

- Drucksache 19/18791 -

A. Allgemeine Einschätzung des Entwurfs

1. Gelungene technische Verbesserungen

1. Der Entwurf behebt mehrere konstruktive Schwächen des geltenden Wohnungseigentumsrechts. Nennen möchte ich hier zunächst die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähigen Verband. Sie hat der Bundesgerichtshof 2005 „entdeckt“. Der Gesetzgeber hat sie mit der WEG-Novelle von 2007 in Gestalt des heutigen § 10 Abs. 6 WEG in das Gesetz aufgenommen. Er hat aber versäumt, näher zu regeln, in welchem Verhältnis die WEG als Verband zum Verwalter und zu den Wohnungseigentümern steht. Dieses Versäumnis holt der Entwurf nun mit einem schlüssigen Konzept der WEG als Verband nach. Gegen dieses Konzept sind in der öffentlichen Diskussion Bedenken erhoben worden. Es wird eingewandt, dem Verwalter werde mehr Macht als früher und vor allem zu viel Macht eingeräumt. Dies trifft nicht zu. Man kann dies an der Regelung in § 27 Abs. 2 WEG-E plastisch ablesen. Hier werden die Befugnisse des Verwalters deutlich enger beschrieben als die Befugnisse eines Vorstands einer AG, des Geschäftsführers einer GmbH, des geschäftsführenden Gesellschafters einer Gesellschaft. Sie halten sich in den traditionellen Grenzen.

2. Positiv hervorzuheben ist auch die Grundstruktur der Regelungen über die baulichen Veränderungen, die verschiedene Gesichtspunkte bislang miteinander vermengten und auch offenließen, ob es überhaupt einen Anspruch auf Genehmigung baulicher Veränderungen gibt.

3. Die praktisch wichtigste Verbesserung ist die Umgestaltung der Beschlussmängelklagen von einem Mitgliederprozess der Wohnungseigentümer untereinander zu einem Verbandsprozess. Die geltende Regelung hat sich als ungemein streitanfällig erwiesen. Die geltenden Regelungen führen zu vernünftigen Ergebnissen nur, wenn man an zahlreichen Stellen wesentliche Prinzipien des Zivilprozesses aufgibt. Das ist mit der Umstellung auf den Verbandsprozess nicht mehr nötig und wird sicher zur Vermeidung unnötiger Prozesse führen.

2. Förderung der Interessen von Menschen mit Behinderungen und technischer Innovationen

Das geltende Recht trägt den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen nicht hinreichend Rechnung. Zwar können kleinere bauliche Veränderungen, die ihnen das Leben erleichtern, bewilligt werden. Alles andere bereitet aber große Schwierigkeiten, weil das Wohnungseigentumsgesetz darauf bislang nicht eingestellt ist. Das ändert der Entwurf, was uneingeschränkt zu begrüßen ist. Wichtig ist auch, dass den interessierten Wohnungseigentümern die Möglichkeit eröffnet wird, in der Wohnungseigentumsanlage Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Einrichtungen der Einbruchsicherung und Anschlüsse an schnelle Telekommunikationsnetze einzurichten.

3. Bauliche Veränderungen

Das Ziel des Gesetzes, den Modernisierungstau in vielen Wohnungseigentumsanlagen zu beheben, ist uneingeschränkt zu begrüßen. Richtig ist auch, dazu die geltende Regelung in § 22 BGB zu überdenken, die sich als unglücklich erwiesen hat. Die Regelungsvorschläge im Einzelnen müssen aus meiner Sicht aber noch ergänzt werden, da sie ohne solche Ergänzungen ungewollt den Modernisierungstau nicht auflösen, sondern ganz im Gegenteil sogar noch verstärken. Im Ergebnis bleibt der Entwurf nämlich hinter dem zu Recht als verbesserungsbedürftig erkannten geltenden Recht zurück. Das lässt sich jedoch durch einige kleine Ergänzungen vermeiden.

B. Übersicht über die vorgeschlagenen Änderungen

Entsprechend der Reihenfolge der Regelungsvorschläge des Entwurfs schlage ich folgende Änderungen vor:

1. Mehrfachparker – Art. 1 Nr. 5 Buchstabe a WEMoG-E (Änderung § 3 Abs. 1 WEG)

Der vorgesehene neue § 3 Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen auf Mehrfachparkanlagen sowie Mehrfachparkanlagen als solche gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.“

2. Wohnungseigentümerklage – Art. 1 Nr. 10 WEMoG-E (Änderung von § 9b WEG-E)

Dem neuen § 9b wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Ein Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter die Vornahme der zur Umsetzung eines bestandskräftigen Beschlusses der Wohnungseigentümer erforderlichen Maßnahmen verlangen, wenn der Verwalter das zur Umsetzung des Beschlusses Erforderliche trotz Aufforderung seitens des Wohnungseigentümers nicht in angemessener Zeit veranlasst hat.“

3. Beschlüsse aufgrund von Vereinbarungen – Art. 1 Nr. 12 Buchstabe d (Änderung von § 10 Abs. 3 WEG)

Dem § 10 Absatz 3 wird nach dem neuen Satz 2 folgender Satz 3 angefügt:

„Satz 1 gilt für Beschlüsse, die aufgrund von Vereinbarungen gefasst werden, nicht, wenn im Grundbuch ein Hinweis auf diese Möglichkeit eingetragen ist oder vor dem Antrag auf Eintragung des Sondereigentümers in das Grundbuch eingetragen wird.“

4. Bauliche Veränderungen – Art. 1 Nr. 20 (Neufassung von §§ 19-22 WEG)

a) § 20 WEG-E wird wie folgt geändert:

aa) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 19 Absatz 2 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 18.“

bb) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten, bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Bauliche Veränderungen, die einen oder mehrere Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nur mit dessen oder deren Zustimmung beschlossen oder gestattet werden; sie können nur unter dieser Voraussetzung verlangt werden.“

b) § 21 WEG-E wird wie folgt geändert:

In § 21 Absatz 2 werden am Ende der Nummer 1 das Wort „oder“ gestrichen und nach Nummer 1 folgende Nummer 1a eingefügt:

„1a. die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 Bürgerlichen Gesetzbuchs, den in § 20 Absatz 2 dieses Gesetzes bezeichneten Zwecken oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen und mit einem nach der Eigenart der Wohnanlage, den Möglichkeiten der Wohnungseigentümer und dem zu erwartenden Nutzen vertretbaren Aufwand verbunden sind., oder“

5. Umlaufverfahren – Art. 1 Nr. 21 Buchstabe b (Änderung von § 23 WEG)

Nr. 21 Buchstabe b WEMoG-E wird wie folgt gefasst:

„b) In Absatz 3 werden in dem bisherigen Satz 1 das Wort „schriftlich“ durch die Wörter „in Textform“ ersetzt und folgende Sätze angefügt:

„Ohne Versammlung ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer ferner gültig, wenn alle Wohnungseigentümer beteiligt wurden, die bis zu dem von dem Verwalter bestimmten Termin an der Abstimmung teilnehmenden Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten und der Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit gefasst wurde. Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Regelung in Satz 2 für einen bestimmten Zeitraum oder auf Dauer keine Anwendung finden oder wieder Anwendung finden soll.“

6. Nichtigkeitsklage des Verwalters – Art. 1 Nr. 30 (Änderung von § 44 WEG-E)

§ 44 Absatz 1 WEG-E wird folgender Satz angefügt:

„Nichtigkeitsklage kann auch der Verwalter erheben.“

C. Erläuterung des Änderungsbedarfs

Nachfolgend erläutere ich den Änderungsbedarf. Dabei beginne ich anders als in der Übersicht mit den sachlich gewichtigen Änderungsvorschlägen und schließe danach die Erläuterung der eher technischen Vorschläge an.

I. Zu B 1. - Mehrfachparker

In § 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E wird vorgesehen, Teileigentum an Stellplätzen zu begründen. Nach der Begründung soll das ausdrücklich auch für Stellplätze für Mehrfachparkanlagen gelten. Der BGH hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass speziell diese Regelung wenig zweckmäßig ist. Sie führte zu einer gespaltenen Verwaltungszuständigkeit für solche Mehrfachparkanlagen, die sachlich wenig sinnvoll und überaus streitträchtig ist. Es wäre nämlich Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer, sich um die Instandhaltung der Stellplätze auf diesen Parkanlagen zu kümmern, wobei streitig ist, welche Teile der Anlage eigentlich den Stellplatz ausmachen. Demgegenüber hätte sich der Verwalter der Wohnungseigentumsanlage um die restlichen Teile der Mehrfachparkanlage zu kümmern (vgl. BGH, Urteil vom 22. März 2019 - V ZR 145/18, ZWE 2019, 322 Rn. 10-12). Die sachgerechte Lösung wäre, dass Mehrfachparkanlagen nur insgesamt zu Teileigentum gemacht werden können, an dem dann die Wohnungseigentümer mit Stellplätzen auf dem Mehrfachparker Miteigentümer sind.

II. Zu B. 2. - Wohnungseigentümerklage

1. In der Beschreibung der Rolle der WEG hat sich in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Wandel vollzogen. Während der BGH es zunächst als Aufgabe der WEG angesehen hatte, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer auszuführen, hat er diese Aufgabe in jüngerer Zeit als originäre Aufgabe des Verwalters angesehen. Das führte auch zu einer Veränderung der Haftung. Während die Haftung für Fehler bei der Ausführung von Beschlüssen bislang neben dem Verwalter auch die WEG als Verband traf, haftet jetzt für Ausführungsfehler allein der Verwalter, nicht der Verband. Zum Ausgleich hat der BGH dem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen den Verwalter auf Durchführung der gefassten Beschlüsse eingeräumt (BGH, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 24). Der Sache nach ist das eine actio pro societate, weil der Erfüllungsanspruch aus dem Verwaltervertrag herrührt und aus diesem Erfüllungsansprüche an sich nur der WEG als Verband zustehen können.

2. Der Entwurf schlägt nun sachlich konsequent und richtig vor, die Durchführung der Beschlüsse als Aufgabe des Verbands anzusehen. Die praktische Durchführung obliegt natürlich nach wie vor dem Verwalter, der dazu mit der WEG als Verband den Verwaltervertrag schließt. Das legt es nahe, den in der Rechtsprechung des BGH entwickelten eigenen Erfüllungsanspruch des Wohnungseigentümers gegen den

Verwalter aufzugeben. Diese Entscheidung ist bei einigen Verbänden auf Kritik gestoßen. Diese Kritik ist dogmatisch unberechtigt, weil die Erfüllungsansprüche aus dem Verwaltervertrag nur der WEG als Verband zustehen. Sie hat aber eine praktische Berechtigung. Es ist nämlich, worauf auch der BGH in seiner Stellungnahme hingewiesen hat, für den einzelnen Wohnungseigentümer mühsam, die zügige Umsetzung von Beschlüssen gegen den Verwalter durchzusetzen, wenn dieser wenig Umsetzungseifer zeigt. Das trifft den Wohnungseigentümer dann besonders hart, wenn Mängel des Gemeinschaftseigentums beseitigt werden sollen, unter denen er besonders leidet. Beispiel ist die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, die die Wohnung des Wohnungseigentümers unbewohnbar machen.

Der BGH hat deshalb angeregt, die Beibehaltung des Erfüllungsanspruchs des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter trotz der Änderung der Aufgabenverteilung zu erwägen. Diese Anregung greife ich auf und schlage vor, diesen Anspruch als Anspruch pro societate beizubehalten. Dabei habe ich mich von dem Beispiel des französischen Rechts inspirieren lassen, das in Artikel 1843-5 Abs. 1 fr. Code Civil 1988 das Recht der Gesellschafter eingeführt hat, gegen die Geschäftsführer für die Gesellschaft eine Schadensersatzklage zu erheben. Art. 1843-5 Abs. 1 fr. Code Civil lautet:

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. ... (Außer dem Ersatz persönlicher Schäden können ein oder mehrere Gesellschafter für die Gesellschaft eine Schadensersatzklage gegen Geschäftsführer anstrengen...).

III. Zu B 3. - Beschlüsse aufgrund von Vereinbarungen

Nach dem Entwurf sollen künftig nicht nur Änderungen der Vereinbarungen der Wohnungseigentümer im Grundbuch einzutragen sein, sondern auch Beschlüsse der Wohnungseigentümer, die auf Vereinbarungen beruhen. Die Eintragung bereitet vor allem bei größeren Eigentumswohnungsanlagen erhebliche Schwierigkeiten. In solchen Anlagen werden Wohnungen häufig veräußert, ohne dass die Verwaltungen und die bei den WEG-Versammlungen anwesenden Wohnungseigentümer hiervon Kenntnis erlangen. Die Neuregelung führt dazu, dass auch Beschlüsse, die auf Vereinbarungen beruhen, nicht wirksam werden, wenn bei Stellung des Antrags auf Eintragung eines solchen Beschlusses bereits ein Eigentumswechsel beantragt ist. Das scheint mir nicht sachgerecht zu sein. Denn die Wohnungseigentümer werden dann Schwierigkeiten haben, Beschlusskompetenzen aus solchen Vereinbarungen überhaupt zu nutzen. Solche Beschlusskompetenzen halte ich nicht für grundsätzlich bedenklich. Sie werden von den Notaren in aller Regel vorgeschlagen, um eine sachgerechte Verwaltung zu ermöglichen. Die Wirkung solcher Beschlüsse gegenüber Sonderrechtsnachfolgern einzelner Wohnungseigentümer sollte nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden, wenn der Antrag auf Eintragung der Sonderrechtsnachfolge bei Stellung des Antrags auf Eintragung des Beschlusses bereits eingegangen ist. Sie sollte in solchen Fällen eintreten, wenn im Grundbuch ein ausdrücklicher Hinweis auf die entsprechende Beschlusskompetenz eingetragen ist. Denn eine solche Eintragung hätte dieselbe Wirkung wie ein Widerspruch, der das Vertrauen auf den Grundbuchstand in dem mit dem Widerspruch behafteten Punkt ausschließt.

IV. Zu B 4. - Bauliche Veränderungen

1. Im Ausgangspunkt zutreffend gibt der Entwurf den bisher in § 22 Abs. 1 WEG niedergelegten Grundsatz auf, dass bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen

Eigentums von den Wohnungseigentümern nur einstimmig beschlossen oder genehmigt werden können. Der Gesetzgeber hat schon bei Erlass des WEG im Jahr 1951 erkannt, dass diese Regelung zu einer „Versteinerung“ der Wohnanlage führen kann. Er hat deshalb von Anfang an die heute in § 16 Abs. 6 WEG enthaltene Regelung vorgesehen, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss über eine bauliche Veränderung im Wege der Enthaltung passieren lassen und dabei eine Beteiligung an den Kosten, aber auch an dem Nutzen, vermeiden können. Das hat nicht verhindern können, dass sich recht schnell ein erheblicher Modernisierungstau bei WEG-Anlagen aufbaute. Auch die Maßnahmen, die der Gesetzgeber zum Abbau des Modernisierungstaus in der Novelle von 2007 vorgesehen hat, haben den ihnen zugedachten Effekt nicht erreicht. Bauliche Veränderungen bedürfen jetzt zwar nicht mehr der Zustimmung von Wohnungseigentümern, die durch die bauliche Maßnahme keinen Nachteil erleiden, der über das zum gedeihlichen Zusammenleben erforderliche Maß hinausgeht. Es ist auch möglich, gegen den Willen einzelner Wohnungseigentümer Modernisierungsmaßnahmen zu beschließen, wenn dafür eine doppelt qualifizierte Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der anwesenden Wohnungseigentümer und der Hälfte der Miteigentumsanteile erzielt wird. Beide Maßnahmen laufen weitgehend leer. Der Begriff des Nachteils ist so weit, dass die Zustimmung aller Wohnungseigentümer normalerweise doch erforderlich ist. Die doppelt qualifizierte Mehrheit für Modernisierungsmaßnahmen wird in der Regel schon deshalb verfehlt, weil ein erschreckend hoher Anteil von Wohnungseigentümern an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums keinerlei Interesse hat und nicht zur Wohnungseigentümersammlung erscheint. Die einzige Maßnahme aus der WEG-Novelle von 2007, die einen wichtigen, wenn auch nicht ausreichenden Beitrag zur Auflösung des Modernisierungstaus leistet, ist die Regelung in § 22 Abs. 3 WEG. Danach können modernisierende Instandsetzungen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, wenn sie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

2. Der Grundgedanke des Entwurfs, die Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit nicht nur für modernisierende Instandsetzungen, sondern für alle bauliche Veränderung zuzulassen, hat Charme. Es gibt auch gute Gründe dafür, zwischen der Beschlussfassung über die bauliche Maßnahme und der Kostentragungspflicht zu unterscheiden. Sie ist in § 16 Abs. 6 WEG im Grunde schon von Anfang an angelegt. Allerdings müssen die Aufgabe des Einstimmigkeitsprinzips und die Einführung einer Beschlussfassung durch einfache Mehrheit mit Instrumenten zum Schutz der schwächeren Wohnungseigentümer begleitet werden. Der Gesetzgeber hatte bisher den Schutz der schwächeren Wohnungseigentümer durch höhere Mehrheiten zu erreichen versucht, dadurch aber den Abbau des Modernisierungstaus verfehlt. Es macht deshalb Sinn, den Regelungsansatz in § 16 Abs. 6 WEG auszubauen und den Schutz der schwächeren Wohnungseigentümer über die Regelung der Kostenbeteiligung zu erreichen. Das ist das Ziel von § 21 WEG-E.

3. Dieses Ziel wird der neue Ansatz aber deshalb nicht erreichen, weil er, wie ausgeführt, ungewollt eine noch viel stärkere Bremswirkung erzeugt als das geltende Recht. Nach dem vorgeschlagenen § 21 WEG-E soll nämlich wie im geltenden § 16 Abs. 6 WEG im Grundsatz nur der die Kosten einer baulichen Veränderung tragen, der für diese Maßnahme gestimmt hat oder in dessen Individualinteresse sie liegt, § 21 Abs. 1 und 3 WEG-E. Während dieses Prinzip im geltenden Recht aber nur bei Sonderbedarfen zur Anwendung kommt, soll dieses Prinzip nach dem Entwurf für alle baulichen Veränderungen gelten, ganz gleich, ob es sich dabei um eine modernisierende Instandsetzung oder um eine Modernisierung im Interesse aller Wohnungseigentümer oder um Maßnahmen handelt, die nur im Interesse einzelner

Wohnungseigentümer liegen. Dieses Prinzip lässt erwarten, dass sich jeder Wohnungseigentümer überlegt, ob er einer baulichen Maßnahme zustimmt oder überhaupt zur Wohnungseigentümerversammlung erscheint, bei der solche Maßnahmen beschlossen werden sollen. Denn er muss davon ausgehen, dass er bei einer Zustimmung mit den anderen Zustimmenden die Kosten der Maßnahme mit den anderen Zustimmenden zu tragen hat und nicht nur diejenigen von den Kosten befreit sind, die dagegen gestimmt haben, sondern auch die, die gar nicht erst erschienen sind. Das wird in einem Teil der Fälle durch die Regelung in § 21 Abs. 2 WEG-E kompensiert, wonach diejenigen, die die Kosten allein zu tragen haben, auch alleine den Nutzen ziehen dürfen. Diese Regelung funktioniert aber nur, wenn die Maßnahme einen solchen individuellen Nutzen nur einzelner Wohnungseigentümer erzeugen kann. Das ist aber gerade bei den teuren Modernisierungsmaßnahmen nicht der Fall. Von der Reparatur des Dachs der Anlage, der Anbringung von Wärmedämmung an den Außenwänden, von der Ertüchtigung der Telekommunikationsverbindungen oder einem einbruchshemmenden Zaun um das Gelände profitieren immer alle Wohnungseigentümer. Wenn sich dann aber nicht auch alle Wohnungseigentümer an den Kosten beteiligen, werden sich die an sich modernisierungswilligen Wohnungseigentümer zurückhaken. Im Ergebnis wird dieses Prinzip den Modernisierungstau deshalb eher verstärken als abbauen.

4. Daran ändert auch die Regelung in § 22 Abs. 2 WEG-E nichts entscheidend. Sie sieht zwar eine Beteiligung aller Wohnungseigentümer an den Kosten baulicher Veränderungen vor, die der Anpassung der Anlage an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Diese Regelung hilft in den vermutlich nicht sehr zahlreichen Fällen, in denen eine Wohnungsanlage inmitten vergleichbarer Anlagen hinter dem dort erreichten Modernisierungsstand zurückgeblieben ist. Sie hilft aber gerade dort nicht, wo der Bedarf am größten ist. Das sind vor allem die Wohnsiedlungen aus den 50er bis 80er Jahren, die insgesamt nicht modernisiert worden sind und bei einer sehr häufig anzutreffenden heterogenen Bebauung, wo sich weder Anlagen vergleichbarer Art noch die Üblichkeit der vorgesehenen Maßnahmen wird feststellen lassen.

5. Auch der zweite in § 21 Abs. 2 WEG-E vorgesehene Anwendungsfall einer anteiligen Kostenbeteiligung aller Wohnungseigentümer wird nicht reichen, um den Modernisierungstau entscheidend zu verringern. Er setzt nämlich voraus, dass sich die individuellen Kosten der Maßnahme in einem angemessenen Zeitraum amortisieren. Es gibt Maßnahmen, bei denen sicher feststellbar ist, dass sie sich in 10 bis 30 Jahren amortisieren. Bei vielen Maßnahmen lässt sich dies aber nicht oder nicht sicher feststellen. Über dieses Problem hilft auch der Hinweis der Begründung nicht hinweg, dass die Wohnungseigentümer mit der Maßnahme zugleich auch das Vorliegen der Voraussetzungen von § 21 Abs. 2 WEG-E feststellen sollten. Das könnte zwar dazu führen, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, bei dem diese Voraussetzungen nicht vorliegen, obwohl eine solche Änderung nach § 21 Abs. 5 S. 2 WEG-E unzulässig wäre. Würde ein solcher Beschluss aber angefochten, müsste die Amortisationsfähigkeit der Maßnahme jedenfalls sachverständig aufgeklärt werden, weil die Wohnungseigentümer nach dem erwähnten § 21 Abs. 5 S. 2 WEG-E nicht das Recht haben, zulasten einzelner Wohnungseigentümer von § 21 Abs. 2 WEG-E abzuweichen.

6. Die in § 20 Abs. 2 WEG-E aufgeführten Maßnahmen könnten jedenfalls nicht als Maßnahmen der Gemeinschaft mit einer gemeinschaftlichen Kostenbeteiligung beschlossen werden, weil die Voraussetzungen von § 21 Abs. 2 WEG-E nicht vorliegen. Solche Anlagen werden die umgebenden Wohnungseigentumsanlagen nicht

aufweisen. Ihre Amortisierbarkeit wird sich in der Regel nicht oder jedenfalls nicht sicher feststellen lassen, wenn sie denn überhaupt gegeben ist.

7. Wegen dieser Defizite wird der Entwurf ein wesentliches Ziel, nämlich den Abbau des Modernisierungsstaus, nicht erreichen. Dieser Nachteil lässt sich vermeiden, indem man zwei Elemente des geltenden Rechts aufgreift.

8. Das ist zunächst die modernisierende Instandsetzung. Auf sie sind schon nach geltendem Recht die strengen Bestimmungen über bauliche Veränderungen nicht anwendbar. Sie können vielmehr nach § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Mehrheit und Kostenbeteiligung aller Wohnungseigentümer beschlossen und durchgeführt werden. Diese Regelung bietet gerade heute erhebliche Modernisierungschancen. Ein Grund, diese Regelung aufzugeben, ist nicht ersichtlich. Es spricht im Gegenteil alles dafür, sie beizubehalten. Die Regelung im geltenden § 21 Abs. 3 WEG sollte deshalb inhaltlich unverändert mit den erforderlichen redaktionellen Anpassungen in § 20 Abs. 1 WEG-E aufgenommen werden

9. Nach geltendem Recht können Modernisierungsmaßnahmen zwar mit doppelt qualifizierter Mehrheit, aber dann immerhin unter Kostenbeteiligung aller Wohnungseigentümer, beschlossen werden. Bei der Definition der Modernisierungsmaßnahmen folgt der Gesetzgeber bislang – anders als das in § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG-E vorgesehen ist – dem Modell des Mietrechts, das eine Umlage von Teilen der Kosten solcher Maßnahmen auf den Mieter regelt. Es erscheint mir zweckmäßig, auch Modernisierungsmaßnahmen in § 21 Abs. 2 WEG-E zusätzlich als einen Fall aufzunehmen, in dem sich alle Wohnungseigentümer an den Kosten der Maßnahme zu beteiligen haben. Da solche Modernisierungsmaßnahmen von dem Gesetzgeber als generell wünschenswert angesehen werden, sollten sie jedenfalls dann zu einer Kostenbeteiligung aller Wohnungseigentümer führen, wenn sie sich mit einem nach der Eigenart der Wohnanlage, den Möglichkeiten der Wohnungseigentümer und dem zu erwartenden Nutzen vertretbaren Aufwand realisieren lassen.

10. In der Regelung in § 20 Abs. 4 WEG-E scheint mir ein Redaktionsversehen unterlaufen zu sein. Mit dieser Regelung soll eine Schranke für bauliche Veränderungen übernommen zu werden, die im geltenden § 22 Abs. 2 WEG für Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen ist. Das ist inhaltlich nicht zu beanstanden, wenn man dem vorstehenden Vorschlag folgt, modernisierende Instandsetzungen aus dem Regelungskomplex auszunehmen, für die auch die Schranke in § 22 Abs. 2 WEG bislang nicht gilt. Die gewählte Formulierung führt aber dazu, dass eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage selbst dann nicht beschlossen werden dürfte, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen. Das ist bei Modernisierungsmaßnahmen nach geltendem Recht nicht der Fall und ist sicher nicht beabsichtigt. Mit dem obenstehenden Vorschlag für eine Neufassung kann dieses Redaktionsversehen behoben werden.

V. Zu B 5. - Stärkung des Umlaufverfahrens

1. Das Umlaufverfahren spielt im Wohnungseigentumsrecht bislang kaum eine Rolle. In § 23 Abs. 3 WEG ist nur bestimmt, dass ein Beschluss im Umlaufverfahren wirksam ist, wenn ihm alle Wohnungseigentümer zustimmen. Dabei soll es nach dem Entwurf im Kern auch bleiben; statt der schriftlichen soll allerdings eine Zustimmung in Textform ausreichen. Es bleibt aber beim Einstimmigkeitsprinzip.

2. Daran ist von Seiten einiger Verbände Kritik geübt worden. Hintergrund dieser Kritik ist das wachsende Desinteresse der Wohnungseigentümer an der Teilnahme an Eigentümerversammlungen. Es gibt zwar immer noch viele Wohnungseigentümergeinschaften, für deren Mitglieder es eine Selbstverständlichkeit ist, an der WEG-Versammlung teilzunehmen. Es ist aber zu beobachten, dass viele Eigentümer an der Wohnungseigentümerversammlung nicht oder kaum noch teilnehmen. Das mag in einem Teil der Fälle damit zu erklären sein, dass die Wohnungseigentümer die Verwaltung der Anlage nicht als Wahrnehmung ihrer Eigentümerrechte, sondern als Dienstleistung des Verwalters ansehen. Viele Wohnungseigentümer werden aber auch trotz an sich bestehenden Interesses einer Teilnahme an der Versammlung aus beruflichen Gründen nicht an der Versammlung teilnehmen können. Mit welchen Instrumenten gerade die zuletzt genannte Gruppe von Wohnungseigentümern für eine aktive Teilnahme an der gemeinschaftlichen Verwaltung des Eigentums zurückgewonnen werden können, bedarf eingehender Prüfung, die nach meiner Einschätzung im vorliegenden Gesetzgebungsverfahren nicht geleistet werden kann.

3. Mir scheint aber die Forderung berechtigt, das Instrument von Umlaufbeschlüssen im WE-Recht zu stärken. Als Modell dafür bietet sich die Regelung an, die der Gesetzgeber in Artikel 2 § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie in Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 569) gefunden hat. Ich schlage vor, in Anlehnung an diese Regelung das Umlaufverfahren zuzulassen, wenn alle Wohnungseigentümer beteiligt werden, die an der Abstimmung teilnehmenden Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte die der Miteigentumsanteile vertreten und der Beschluss die erforderliche Mehrheit findet. Das Quorum entspricht der derzeitigen Regelung über die Beschlussfähigkeit der WEG in § 25 Abs. 3 WEG.

4. Da die Regelung in dem erwähnten Gesetz für das Vereinsrecht nur für das Jahr 2020 gelten soll, schlage ich zusätzlich vor, den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu eröffnen, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, ob sie diese Möglichkeit vorübergehend oder ganz aufgeben oder wieder einführen wollen.

VI. Zu B 6. Nichtigkeitsklagen des Verwalters

1. Der Entwurf hat sich in § 44 Abs. 1 S. 1 WEG-E dafür entschieden, die bisher bestehende Möglichkeit zu streichen, dass der Verwalter der Anlage gegen einen Beschluss der Wohnungseigentümer eine Beschlussmängelklage erhebt. Das ist problematisch, wenn es nicht um Anfechtungs-, sondern um Nichtigkeitsgründe geht. Der Entwurf verteidigt den Ausschluss auch der Nichtigkeitsklage des Verwalters mit dem Argument, er sei nach §§ 134, 275 Abs. 1 BGB wegen Gesetzesverstößes von der Verpflichtung der Umsetzung eines solchen nichtigen Beschlusses befreit.

2. Das ist zwar richtig, verkürzt aber das Problem. Es mag Fälle geben, in denen einem Beschluss der Wohnungseigentümer die Nichtigkeit auf der Stirn geschrieben steht. In der Mehrzahl der Fälle wird das gerade bei der starken Ausdifferenzierung des Wohnungseigentumsrechts nicht der Fall sein. Es erscheint deshalb angemessen, dem Verwalter die Nichtigkeitsklage weiter zu ermöglichen.



STELLUNGNAHME

Berlin, Mai 2020

Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEModG)

1. Allgemein

Haus & Grund begrüßt, dass mit dem WEModG das Wohnungseigentumsgesetz an die heutigen Bedingungen und Realitäten des Wohnungseigentums angepasst werden soll. Eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes war längst überfällig, denn das 1957 in Kraft getretene Gesetz wurde seitdem nicht maßgeblich verändert. Die Reformen, welche in den Jahren 1973 und 2007 vorgenommen wurden, haben es nicht geschafft, das Gesetz an die Wohnrealität anzupassen; sie waren vielmehr ein Tropfen auf den heißen Stein.

Insbesondere begrüßt Haus & Grund, dass nunmehr eine umfängliche Reform vorgenommen wird, die das Gesetz transparenter und einfacher gestalten soll. Durch die bereits erfolgten Nachbesserungen des zuständigen Ministeriums wurden schon einige Kritikpunkte auch von Haus & Grund aufgenommen. Vor allem die Beibehaltung der Beschlusssammlung ist positiv zu bewerten. Trotzdem: An vielen Stellen geht der Entwurf noch immer zu weit, an einigen noch immer nicht weit genug. Haus & Grund nimmt zu den relevanten Punkten im Folgenden Stellung.

2. Harmonisierung Miet- und WEG-Recht

Die Harmonisierung des Miet- und WEG-Rechts wurde im Rahmen der WEG-Reform erstmalig ausführlich behandelt – mit unzureichendem Ergebnis.

In Deutschland gibt es bereits jetzt rund fünf Millionen vermietete Eigentumswohnungen. Deren Anzahl wird voraussichtlich auch weiter steigen.¹ Gerade die Eigentümer, die ihre Wohnung anderen Personen zur Verfügung stellen und damit einen Beitrag zum Funktionieren des insgesamt guten Wohnungsmarktes in Deutschland leisten, stehen allerdings vor der Herausforderung, dass die gesetzlichen Vorgaben im Mietrecht nicht mit denen im Wohnungseigentumsrecht kompatibel sind. Der vermietende Eigentümer kann in vielen Situationen seine Pflichten als Wohnungseigentümer nicht durchsetzen, ohne die Rechte des Mieters zu verletzen. Mietrechtliche Regelungen oder AGB-Beschränkungen setzen dem vermietenden Eigentümer Grenzen. Gleichzeitig hat der Mieter Ansprüche, die der Vermieter gegenüber der WEG nicht durchsetzen kann.

¹ BBSR, „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut welche Wohnungen?“, April 2017

Bislang wurde sich in dem Gesetzesentwurf lediglich zweier dieser Probleme angenommen: der Harmonisierung der Betriebskosten und der Durchsetzung von Modernisierungen gegenüber Mietern direkt durch die Wohnungseigentümer.

Die Gebrauchsregelungen sind jedoch vollständig unberücksichtigt geblieben. Diese sind – anders als in der Begründung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe sowie auch durch das BMJV ausgeführt – dringend regelungsbedürftig. Sowohl vermietende Eigentümer als auch Mieter stehen bislang in einem rechtslosen Raum, was mit großer Rechtsunsicherheit einhergeht. Mangels klarer Regelungen werden harmonisch verlaufende Mietverhältnisse gestört.

Haus & Grund fordert, dass sich das mietvertragliche Gebrauchsrecht nach dem in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zulässigen Gebrauch – also etwa nach der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung oder der Hausordnung – richtet. Dies wäre eine konsequente Weiterführung der höchstrichterlichen Rechtsprechung in anderen Fallkonstruktionen, dass es dem vermietenden Eigentümer nicht möglich ist, seinem Mieter mehr Rechte einzuräumen als ihm selbst als Wohnungseigentümer zustehen.

Im Hinblick auf die klassischen Gebrauchsregelungen existiert bislang noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung. Es ist und bleibt unklar, welchen Regelungen zu folgen ist und ob der Vermieter den Mieter rechtssicher im Mietvertrag darauf verweisen kann, dass der Mieter sich nach den in der Wohnungseigentümergeinschaft geltenden Regelungen zu richten habe – selbst wenn diese sich nachträglich durch z. B. Beschluss der Eigentümer ändern.

Bei einem Verweis der Vermieter und Mieter auf den Rechtsweg wird verkannt, dass vermietende Wohnungseigentümer selten professionelle Vermieter sind. Sie verfügen in der Regel nicht über das Wissen, wann und vor allem wie eine gesonderte Regelung gefasst und ausgestaltet werden muss. Das Risiko der gerichtlichen Klärung auf Mieter und Vermieter abzuwälzen, steht in keinem Verhältnis – zumal im Rahmen dieser Reform eine Regelung getroffen werden könnte, die Rechtssicherheit schafft und letztlich auch die Gerichte entlastet.

3. Förderung von E-Ladestationen, barrierefreiem Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie von Anschlüssen an Kommunikationsnetze mit sehr hoher Kapazität, §§ 20, 21 WEG-E sowie § 554 BGB-E

Haus & Grund begrüßt die Förderung von E-Mobilität, barrierefreien Umbauten und solchen zum Einbruchschutz sowie von Anschlüssen an Kommunikationsnetze mit sehr hoher Kapazität. Ebenso begrüßt Haus & Grund die damit einhergehende Möglichkeit, diese Ein- und Umbauten nunmehr privilegiert beschließen und bei eigener Kostentragung gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verlangen zu können.

Gerade E-Mobilität gewinnt immer größere Bedeutung, sodass Möglichkeiten geschaffen werden müssen, dass Eigentümer Ladestationen eigenständig und ohne große Hürden einbauen können – wenn sie dies wollen. Haus & Grund regt jedoch an, die Regelung des § 21 Abs. 4 WEG-E – die die Kostentragung bei nachträglichem „Eintritt“ in die Nutzung regelt – eindeutiger zu fassen. Die Frage nach der Kostentragung und Kostenverteilung, wenn zum Beispiel ab einer bestimmten Anzahl von Ladesäulen das Stromnetz erweitert werden muss oder einzelne Eigentümer nachträglich in die Nutzung einer bereits erbauten Ladestation einsteigen, wird mit zunehmender Bedeutung von E-Ladestationen immer bedeutsamer werden. Der Entwurf sieht bisher nur vor, dass in einem solchen Fall „angemessene“ Zahlungen zu erfolgen haben. Diese Formulierung ist auslegungsbedürftig und stark einzelfallabhängig. Um hier von Anfang an Klarheit – nicht nur für die Fälle der E-Ladestationen – zu schaffen, sollte dies genauer ausgeführt werden.

Richtigerweise bedacht wurde auch die Anpassung des jetzigen § 554a BGB als neuen § 554 BGB-E. Mietern soll neben dem bereits bestehenden Anspruch auf Zustimmung zu einem barrierefreien Umbau auch ein Anspruch auf Zustimmung zum Einbau von Ladestationen und Maßnahmen zum Einbruchschutz zustehen.

Grundsätzlich wird die Ausweitung des alten § 554a BGB begrüßt, da nur so der Einbruchschutz und die Elektromobilität adäquat gefördert werden können.

Haus & Grund fordert jedoch, dass § 554a Abs. 3 BGB dem Grunde nach erhalten bleibt und der Vermieter die Genehmigung von der Leistung einer zusätzlichen Sicherheitsleistung abhängig machen kann. Die Leistung einer Kautionsleistung von dem Willen des Mieters abhängig zu machen, gleicht der Abschaffung dieser. Denn in der Praxis wird kein Mieter freiwillig eine zusätzliche Sicherheitsleistung abgeben. Vor dem kostenintensiven Rückbau-Risiko des Vermieters ist eine solche Leistung jedoch gerade für private Vermieter erforderlich. Hierbei muss vor allem berücksichtigt werden, dass der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter in der Regel einen Eingriff in die Substanz seines Eigentums zu gewähren. Er hat keinerlei Einfluss auf die Art und Weise der Ausführung der Arbeiten. Ein Rückbau kann so in vielen Fällen dringend notwendig sein. Um den Vermieter vor zusätzlichen, nicht abschätzbaren Kosten zu schützen, bedarf es eines gesetzlichen Anspruchs auf die Stellung einer zusätzlichen Sicherheitsleistung.

4. Bauliche Veränderungen

Grundsätzlich begrüßt Haus & Grund, dass die Beschlussfassung zu baulichen Veränderungen vereinfacht werden soll. Die Systemänderung durch den nunmehr vorgelegten Entwurf führt aber nicht zu einer befriedigenden Lösung. Die Vereinfachung der Norm ist richtig. Haus & Grund kritisiert jedoch Einzelfallungerechtigkeiten und die Möglichkeit der Beschlussfassung durch kleine Minderheiten. Zudem gehen die Kostentragungsregelungen fehl. Es ist zu befürchten, dass das gesetzgeberische Ziel, Instandsetzungen und Instandhaltungen sowie Modernisierungen zu fördern, mit diesen Regelungen nicht erreicht wird.

a. Mindestquorum und faire Kostenregelung für Maßnahmen, deren Kosten alle tragen

Die WEG ist ein demokratisches Konstrukt. Der demokratische Grundsatz muss erhalten bleiben, um einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer zu erreichen. Dies ist jedoch nach dem Entwurf bei solchen Maßnahmen nicht der Fall, deren Kosten alle Wohnungseigentümer tragen – also insbesondere Kosten von Modernisierungen und modernisierenden Instandsetzungen. Es darf zum Schutze aller Wohnungseigentümer nicht möglich sein, dass durch die Abschaffung des Beschlussfähigkeitsquorums und der Herabsetzung des Beschlussquorums auf 50 Prozent der anwesenden Wohnungseigentümer eine kostenintensive Maßnahme zulasten aller durch nur wenige Wohnungseigentümer beschlossen werden kann.

Aus diesem Grund schlägt Haus & Grund vor, dass bei modernisierenden Maßnahmen, deren Kosten alle zu tragen haben, das Beschlussquorum in eine qualifizierte Mehrheit abgeändert wird, bei der auch die Miteigentumsanteile zum Tragen kommen. In Betracht kommt hier ein Quorum von 50 Prozent der anwesenden Eigentümer, die zugleich mindestens 50 Prozent der Miteigentumsanteile verkörpern.

b. Kostentragungsregelungen, § 21 WEG-E

Zugleich bedarf es einer Anpassung der Kostentragungsregelungen in § 21 WEG-E.

Der Ansatz, die Beschlussfassungen zu erleichtern und einen angemessenen Ausgleich oder Schutz erst auf der Kostentragungsseite zu erzielen, ist nachvollziehbar. Allerdings weist die Norm noch deutliche Schwächen auf. Diese müssen im Verhältnis zu der starken Absenkung der Quoren in § 20 WEG beseitigt werden. Es bedarf einer rechtssicheren und in der Praxis anwendbaren Kostenregelung.

Hinsichtlich der privilegierten Maßnahmen hält Haus & Grund die Norm für gelungen. Es ist angemessen, dass derjenige Eigentümer für die Kosten von E-Ladestationen, barrierefreien Umbauten, Maßnahmen für den Einbruchschutz oder Glasfaserleitungen aufkommt, der diese auch nutzt. Haus & Grund schlägt jedoch vor,

den Gesetzeswortlaut insofern klarer zu fassen, als – wie auch in der Gesetzesbegründung vorgesehen – auch Folgekosten von dieser Kostenregelung erfasst sind.

Die Formulierung des § 21 Abs. 2 Nr. 2, nach der die Kosten alle Wohnungseigentümer tragen, wenn sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren, ist vage und lässt großen Auslegungsspielraum. Gleichzeitig fehlt eine Festschreibung zur Kostentragung für den Fall, dass entgegen der Annahme der Eigentümerversammlung bei Beschlussfassung, eine Amortisierung der Maßnahme nicht eintritt. Ob hier z. B. im Nachhinein eine Kompensation der Kosten erfolgen soll, bleibt offen. Eine Aufnahme lediglich in der Gesetzesbegründung, dass hier eine Prognoseentscheidung zu treffen ist, ist nicht ausreichend. Da hierdurch insbesondere Maßnahmen erfasst sein sollen, die einer Modernisierung entsprechen, sollte dies auch explizit als Voraussetzung benannt und nicht durch „Amortisierung“ verklausuliert werden.

Auch § 21 Abs. 3 WEG-E, nach dem bei sonstigen Maßnahmen nur diejenigen Eigentümer zur Kostentragung verpflichtet sind, die für die Maßnahme gestimmt haben, ist in der Praxis problematisch. Grundsätzlich ist der Verwalter bei der Vorbereitung von baulichen Maßnahmen verpflichtet, Kostenvoranschläge einzuholen, damit für die einzelnen Wohnungseigentümer feststellbar ist, welche Kosten sie bei Beschlussfassung zu tragen haben. Dieser Grundsatz wird hier durchbrochen, da der Umfang der Kosten für den einzelnen Wohnungseigentümer nicht mehr nur von den tatsächlichen Kosten, sondern ganz maßgeblich davon abhängt, wie viele Eigentümer für eine Maßnahme stimmen. Wohnungseigentümer können also die Höhe der Kosten nicht in ihre Entscheidungsfindung vor Beschlussfassung einfließen lassen. Um dieses Manko zu umgehen, müsste der Verwalter vor jeder Abstimmung eine Probeabstimmung inklusive Proberechnung durchführen, um den Wohnungseigentümern eine Entscheidungsgrundlage zu gewähren. Dies kann nicht Ziel dieses Entwurfs sein, welcher vorsieht, das Wohnungseigentumsrecht und insbesondere die Beschlussfassungen von baulichen Maßnahmen zu erleichtern. Insbesondere spielt diese Problematik bei Maßnahmen eine Rolle, deren Nutzen nicht auf einzelne Eigentümer beschränkt werden kann, wie zum Beispiel bei Vordächern oder Umzäunungen. Um hier ein taktisches Abstimmen der einzelnen Eigentümer – also ein Abwarten, ob bereits genug Stimmen vorhanden sind, um sich dann selber zu enthalten – zu umgehen, sollten solche Maßnahmen grundsätzlich durch alle Eigentümer zu zahlen sein.

c. Beschlussfassung in Doppelhäusern

Im Rahmen der Reform regt Haus & Grund zusätzlich an, auch für Wohnungseigentümer in Doppelhäusern konkrete Regelungen zu treffen, um auch hier insbesondere energetische Modernisierungen voranzubringen. Auch wenn der Entwurf eine Absenkung der Beschlussquoten vorsieht, wird dennoch eine einfache Mehrheit – nach Vorschlag von Haus & Grund sogar eine qualifizierte Mehrheit aus mehr als 50 Prozent der anwesenden Eigentümer, die mehr als 50 Prozent der Miteigentumsanteile verkörpern – benötigt. In einem Doppelhaus bedeutet dies, dass beide Parteien zustimmen müssen, um eine energetische Modernisierung (und auch jede andere Maßnahme) durchzuführen. Weigert sich einer der Eigentümer, kann die Maßnahme nicht durchgeführt werden.

Haus & Grund schlägt aus diesem Grund einen Anspruch auf Duldung von energetischen Modernisierungen vor, wenn diese abgrenzbar am eigenen Sondereigentumsteil durchgeführt werden können und durch die jeweiligen Sondereigentümer finanziert werden. Dieser kann unproblematisch als weiterer Punkt in § 20 Abs. 2 WEG-E aufgenommen werden. In diesem Fall wäre bereits die Kostentragung durch § 21 Abs. 1 WEG-E geregelt.

5. Verwalter

a. Erhöhung der Kompetenzen im Innenverhältnis

Haus & Grund sieht die Ausweitung der Befugnisse von Verwaltern – wie es der Gesetzentwurf vorsieht – kritisch. Grundsätzlich ist es zwar nachvollziehbar, Eigentümergemeinschaften, welche sich bisher z. B. im

Instandhaltungsrückstau befinden oder in denen es sich generell schwierig gestaltet, Beschlüsse zu fassen, handlungsfähiger zu gestalten. Dafür bedarf es eines starken Verwalters. Gerade Wohnungseigentümergeinschaften, die sich mit der grundsätzlichen Beschlussfassung schwertun, nehmen aber aktuell die Möglichkeit, dem Verwalter umfangreichere als im Gesetz vorgesehene Kompetenzen einzuräumen, nicht wahr.

Der Gesetzentwurf führt für den Aufgabenumfang des Verwalters nunmehr eine neue, unbestimmte Begrifflichkeit ein: Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist. Von der bisherigen Aufzählung aus § 27 WEG nimmt der Entwurf Abstand. Damit werden dem Verwalter umfangreiche(re) Aufgaben zugesprochen oder zumindest wird es streitig sein, welche Aufgaben von dieser neuen Begrifflichkeit umfasst sind.

Der Entwurf verliert dabei aus den Augen, dass das System des Wohnungseigentums eine demokratische Beschlussfassung als Grundlage aller Entscheidungen vorsieht. Wird dem Verwalter nunmehr von Beginn an per Gesetz eine umfassende Kompetenz eingeräumt, fehlt es an der Entscheidung der Gemeinschaft. Obgleich der Gemeinschaft das Recht zusteht, die Vertretungsmacht des Verwalters im Innenverhältnis nachträglich wieder zu beschränken, zu konkretisieren oder auch zu erweitern, werden die wenigsten Gemeinschaften – insbesondere auch aus Unwissenheit – von dieser Möglichkeit Gebrauch machen. Gleichzeitig eröffnet die unbestimmte Begrifflichkeit der Maßnahmen, für die eine Beschlussfassung nicht geboten ist, einen Unsicherheitsfaktor sowohl für die Verwaltung als auch für die Eigentümergemeinschaft. Nimmt der Verwalter eine Maßnahme vor, ohne zuvor einen Beschluss einzuholen, setzt er sich zugleich immer dem Risiko aus, dass dies nicht mehr von § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E umfasst ist.

Vorschlag: Basis- und Premiumverwalter

Um hier das Gleichgewicht zwischen Verwaltung und Eigentümergemeinschaft wiederherzustellen, bedarf es einer Änderung des Systems der Vertretungsmacht des Verwalters: Haus & Grund fordert die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage, aufgrund derer die Eigentümer verpflichtet werden, bei Bestellung des Verwalters zu bestimmen, in welchem Umfang er im Innenverhältnis entscheiden und handeln darf. Dabei könnten gesetzlich zwei Arten eines Verwalters vorgegeben werden, zwischen denen die Eigentümer wählen müssen. Tun sie dies nicht, ist die Bestellung des Verwalters nicht möglich. Wird die Gemeinschaft vor die Verpflichtung gestellt, eine Entscheidung hinsichtlich des Verwalters zu treffen, wird sie gezwungen, sich mit den Aufgaben, Pflichten und Rechten des Verwalters zu beschäftigen. So werden im Nachhinein entstehende Streitigkeiten und Unklarheiten über Kompetenzverteilungen vermieden.

Hinsichtlich der Kompetenzen des Verwalters könnte sowohl ein Basisverwalter mit geringen Kompetenzen als auch ein Premiumverwalter mit erweiterten Kompetenzen vorgesehen werden. Dem Basisverwalter würde es ermöglicht, Notmaßnahmen vorzunehmen und die bereits nach aktueller Rechtslage vorgesehenen Kompetenzen eigenständig wahrzunehmen. Für alle weiteren Maßnahmen bedürfte es der Beschlussfassung der Gemeinschaft. Der Premiumverwalter hätte eine umfassendere Kompetenz, Maßnahmen ohne vorherige Beschlussfassung vorzunehmen. Dabei sollte konkretisiert werden, welche Maßnahmen er ergreifen darf. Es bietet sich an, zusätzlich einen Katalog zu erstellen oder eine finanzielle Grenze – eventuell prozentual abhängig vom Wirtschaftsplan – festzulegen. Um einen Aufgabenkatalog zu vermeiden, könnte auch gesetzlich festgelegt werden, dass im Rahmen des Verwaltervertrages festzulegen ist, welche Aufgaben der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung wahrnehmen darf. Erfolgt dies nicht, fiel der Verwalter auf die Basisversion zurück.

Alternativvorschlag: umfassende Informationspflichten

Alternativ – bei Beibehaltung des vorgesehenen § 27 WEG-E – fordert Haus & Grund zumindest sowohl eine Konkretisierung der unbestimmten Begrifflichkeit als auch eine umfassende Informationspflicht des Verwalters bei Bestellung.

Dafür bedürfte es lediglich einer Klarstellung in § 27 WEG-E, was unter der Begrifflichkeit „Maßnahmen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“ fällt. In Betracht kommt dabei, den Text aus der Gesetzesbegründung in das Gesetz aufzunehmen. Danach ist eine Beschlussfassung dann nicht geboten, wenn aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung aufgrund ihrer geringen Bedeutung für die Gemeinschaft nicht erforderlich ist. Zusätzlich wäre es sinnvoll, einen nicht abschließenden Katalog an Beispielen aufzunehmen, um sowohl Eigentümern als auch Verwaltern ein Gefühl zu verschaffen, um welche Art von Maßnahmen es sich handeln kann. In diesem Katalog sollten insbesondere enthalten sein: regelmäßig anfallende Maßnahmen, die der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung dienen und insgesamt einen bestimmten Prozentsatz des aktuellen Wirtschaftsplans nicht übersteigen und die Verwaltung von Geldern oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen nicht länger als für zwei Jahre.

Zudem sollte, um die Wohnungseigentümer vor „bösen Überraschungen“ zu schützen, eine finanzielle Schwelle aufgenommen werden, ab der der Verwalter die Wohnungseigentümer über sein Handeln informieren muss. Diese könnte prozentual an die Summe des Wirtschaftsplans geknüpft sein. Eine absolute Größe ist aus dem Grund nicht angebracht, als dass die (finanziellen) Bedürfnisse stark abhängig von der Größe der Immobilie sind. Konsequenterweise muss den Wohnungseigentümern anschließend ein Vetorecht zustehen, welches sie mit einer Mehrheit von mindestens 25 Prozent gegenüber dem Verwalter geltend machen könnten. Bei wirksamem Veto der Wohnungseigentümer muss der Verwalter einen Beschluss über die Maßnahme einholen. So kann zwar eine Minderheit eine Maßnahme stoppen, die Mehrheit kann aber den Verwalter im Anschluss dennoch legitimieren.

b. Außenvollmacht, § 9b Abs. 1 S. 3 WEG-E

Grundsätzlich ist es von Vorteil, wenn der Verwalter im Außenverhältnis wirksam Verträge abschließen kann, ohne für jeden einzelnen Auftrag eine Vollmacht zu benötigen. Im Rahmen der Erhöhung der Kompetenzen des Verwalters im Innenverhältnis ist diese Ausweitung auch im Außenverhältnis grundsätzlich nachvollziehbar und richtig.

Allerdings ist eine grundsätzlich unbeschränkte Außenvollmacht zu weitgehend, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft alle finanziellen Risiken trägt. Es bedarf demnach einer Abwägung des Interesses der Vertragspartner auf Rechtssicherheit, dem Interesse des Verwalters auf erleichterte Handlungsmöglichkeiten und dem Interesse der Gemeinschaft, keine zu hohen finanziellen Risiken einzugehen und die Tätigkeiten des Verwalters zu überblicken.

Nach der jetzigen Ausgestaltung des § 9b Abs. 1 S. 3 WEG-E ist die Gemeinschaft zunächst an alle Verträge, die durch den Verwalter geschlossen werden, gebunden. Dies gilt unabhängig davon, ob diese von der Vollmacht im Innenverhältnis gedeckt sind. Eine Abstandnahme von solchen Verträgen geht unter Umständen mit Schadensersatzforderungen des Vertragspartners einher, welche nur im Rahmen des Regresses im Innenverhältnis geltend gemacht werden können. Dies ist nicht ausreichend.

Eine Möglichkeit, den Wohnungseigentümern Gelegenheit zu geben, auf die Handlungen des Verwalters Einfluss zu nehmen, bestünde darin, dass der Verwalter die Eigentümer – oder einen Vertreter – über bestimmte Maßnahmen zu informieren hat. Damit würde die WEG in die Lage versetzt, bereits im Vorfeld zu handeln und bestimmte Maßnahmen zu unterbinden. Daneben käme eine Beweislastumkehr in Betracht, die der Eigentümergeinschaft den Nachweis eines Verschuldens des Verwalters erleichtert.

Zudem sollte die Außenvollmacht des Verwalters grundsätzlich gesetzlich beschränkt und sowohl Grundstücks- als auch Kreditgeschäfte ausgenommen werden. Hiervon losgelöst wird ebenfalls zu bedenken gegeben, dass bei einer so umfangreichen Außenvollmacht und den damit verbundenen Risiken für die WEG eine Erhöhung der Mindestversicherungssumme der Pflichtversicherung für Verwalter von derzeit 500.000 Euro im Einzelfall und eine Million Euro für alle Versicherungsfälle im Jahr auf eine Million Euro im Einzelfall und zwei Millionen Euro für alle Versicherungsfälle im Jahr in Betracht gezogen werden müsste.

c. Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter, § 9b Abs. 2 WEG-E

Der Entwurf ermächtigt die Gemeinschaft, einen Vertreter zu bestimmen, der in den Fällen für die Gemeinschaft tätig wird, in denen diese gegen den Verwalter vorgeht. Grundsätzlich ist es richtig, dass der Verwalter hier nicht gegen sich selbst tätig werden kann und es demnach eines weiteren Vertreters bedarf.

Haus & Grund schlägt jedoch vor, die Wahl eines solchen Vertreters direkt an die Bestellung des Verwalters zu knüpfen und vorzusehen, dass regelmäßig überprüft wird, ob dieser Vertreter noch bereit und in der Lage ist, diese Aufgabe wahrzunehmen.

d. Abberufung des Verwalters durch die Eigentümer, § 26 Abs. 1 WEG-E

§ 26 Abs. 1 WEG-E sieht vor, dass ein Verwalter jederzeit (mit Stimmenmehrheit) abberufen werden darf. Haus & Grund befürwortet diese Erleichterung für die Eigentümer, denn es besteht ein berechtigtes Interesse der Eigentümer, sich im Rahmen der organschaftlichen Vertretung von einem Verwalter zu trennen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass der Schutz des Verwalters weiterhin über den schuldrechtlichen Verwaltervertrag erhalten bleibt, erscheint diese Änderung grundsätzlich angemessen. Allerdings sollte hier im Rahmen des Beschlussfähigkeitsquorums die Teilnahme einer bestimmten Anzahl von Wohnungseigentümern vorgesehen werden. Dies schützt sowohl den Verwalter als auch die Eigentümer, die mit der Leistung des Verwalters zufrieden sind.

e. Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung/Vermögensbericht, § 28 WEG-E

Der Entwurf sieht vor, dass hinsichtlich des Wirtschaftsplans sowie der Jahresabrechnung nicht mehr über die einzelnen Posten, sondern nur noch über die Abrechnungsspitzen abgestimmt wird. Dies soll unnötige Streitigkeiten und Überprüfungen durch Gerichte vermeiden und sowohl die Gerichte als auch die Verwalter entlasten.

Haus & Grund fordert die Beibehaltung der jetzigen Regelungen. Eigentümer haben ein berechtigtes Interesse an einer inhaltlich richtigen Jahresabrechnung. Zudem scheint der Nutzen der Einschränkung fraglich, denn in vielen Fällen wird eine inhaltlich falsche Abrechnung mit einem falschen Ergebnis einhergehen.

Haus & Grund begrüßt jedoch ausdrücklich, dass den Eigentümern nach Abs. 3 der Norm ein Vermögensbericht zur Verfügung gestellt werden soll, welcher insbesondere Informationen zum Stand der Erhaltungsrücklage und eventuell durch Beschluss vorgesehener Rücklagen sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten soll. Damit werden die Wohnungseigentümer in die Lage versetzt, sich über die Liquidität der WEG zu informieren. Da dieser Bericht allen Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt werden muss, erhalten ihn auch diejenigen Wohnungseigentümer, die sich nicht in Eigentümerversammlungen engagieren.

6. Eigentümerversammlung

a. Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorum

Grundsätzlich befürwortet Haus & Grund eine Absenkung des Beschlussfähigkeitsquorums, § 25 Abs. 3 WEG. Damit wird eine schnellere Beschlussfassung ermöglicht und es werden unnötige Zweiteinladungen umgangen. Haus & Grund gibt jedoch zu bedenken, dass der vollumfängliche Wegfall des Beschlussfähigkeitsquorums zu unbilligen Ergebnissen führen kann. Insbesondere sind davon Beschlüsse umfasst, nach denen die Kosten der Maßnahme auf alle Wohnungseigentümer verteilt werden. Diese Maßnahmen sind in der Regel kostenintensive Maßnahmen, wie z. B. Modernisierungen. Nehmen in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 100 Sondereigentümern nur neun Eigentümer an der Eigentümerversammlung teil, könnten nur fünf der Eigentümer eine Maßnahme beschließen, deren Kosten durch alle Wohnungseigentümer getragen werden müssen. Auch bei der Abberufung des Verwalters könnte ein kompletter Wegfall des Beschlussfähigkeitsquorums zu unbilligen Ergebnissen führen. Um hier den Schutz der nicht anwesenden Wohnungseigen-

tümer zu gewähren, sollte zumindest ein niedrighschwelliges Beschlussfähigkeitsquorum erhalten bleiben bzw. für bestimmte Maßnahmen erforderlich sein.

b. Digitalisierung

Haus & Grund begrüßt, dass die Digitalisierung im Rahmen des Entwurfs bedacht und Regelungen geschaffen werden, die es ermöglichen, auch digital an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Haus & Grund gibt jedoch zu bedenken, dass die Einhaltung der Nicht-Öffentlichkeit der Versammlung im Rahmen einer Online-Teilnahme nur schwer umzusetzen ist. Hier sollte ein Modus gefunden werden, um diese Voraussetzung zu gewährleisten.

c. Verlängerung Einberufungsfrist, § 24 Abs. 4 WEG-E

Haus & Grund sieht die Notwendigkeit der Verlängerung der Einberufungsfrist. Gerade im Hinblick auf die Abschaffung des Beschlussfähigkeitsquorums wird damit zumindest die Möglichkeit geschaffen, sich hinreichend auf eine Eigentümerversammlung vorbereiten und auch eine Teilnahme besser ermöglichen zu können.

d. Umlaufbeschluss, § 23 Abs. 3 WEG-E

Der Entwurf sieht vor, dass ein Umlaufbeschluss nunmehr auch in Textform gefasst werden kann. Dies stellt einen wichtigen Schritt dar, um Beschlussfassungen zu beschleunigen. Allerdings bedarf es für einen Beschluss per Umlauf noch immer der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Im Rahmen der Corona-Krise ist deutlich geworden, dass das wohnungseigentumsrechtliche Umlaufverfahren bereits für kleinere Eigentümergemeinschaften nicht praktikabel ist, da eine Einstimmigkeit faktisch nicht erreicht werden kann. Die Corona-Gesetzgebung des Bundes hat es für die Zeit der Krise Vereinen ermöglicht, Umlaufbeschlüsse in einer vereinfachten Form zu fassen. Dabei wird verlangt, dass alle Mitglieder beteiligt werden, bis zu einem gesetzten Termin mindestens die Hälfte der Stimmen abgegeben und der Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit gefasst wurde.

Dieser Ansatz sollte für Eigentümergemeinschaften – gestaffelt nach Größe der Immobilie – aufgegriffen werden. Für Immobilien mit bis zu 50 Einheiten käme eine Rückmeldung von 50 Prozent der Eigentümer, bei mehr als 50 Einheiten von 30 Prozent der Eigentümer in Betracht. Vor dem Hintergrund der Abschaffung des Beschlussfähigkeitsquorums werden diese Ansprüche dem Bedürfnis der Eigentümer auf Sicherheit auch weiterhin gerecht. Der Beschluss könnte dann mit der erforderlichen Mehrheit gefasst werden.

Anders als bei den Notregelungen im Vereinsrecht, darf die Rückmeldefrist jedoch nicht ins Ermessen des Verwalters gestellt werden. Den Wohnungseigentümern muss gesetzlich genügend Zeit gegeben werden, sich mit der zu beschließenden Materie zu befassen und Rückantwort zu geben. 14 Tage sind – wie auch bei der Ladungsfrist zu einer Eigentümerversammlung – angemessen.

e. Beschlusssammlung, § 25 Abs. 5 WEG-E

Haus & Grund begrüßt ausdrücklich, dass die Beschlusssammlung – anders als zunächst vorgesehen – beibehalten und nur anders verortet wird.

Anders als der bisherige § 24 Abs. 7, 8 WEG verlangt § 25 Abs. 5 WEG-E keine gesonderte Beschlusssammlung mehr, sondern lässt es genügen, wenn die jeweiligen Niederschriften und Urteile in Textform aufbewahrt werden. Der Nachteil einer dadurch eventuell entstehenden Unübersichtlichkeit wird durch die Möglichkeit, die Sammlung in Textform zu führen, sowie die Verpflichtung, bestimmte Beschlüsse und Urteile farblich zu markieren, kompensiert.

Die neue Regelung vereint eine Vereinfachung für die Verwalter beim Führen der Sammlung mit dem Bedürfnis der Eigentümer, eine Übersicht über Beschlüsse und Urteile, die Immobilie betreffend, zu erhalten.

7. Verwaltungsbeirat, § 29 WEG-E

Die Flexibilisierung der Regelung zum Verwaltungsbeirat ist positiv zu werten: Die Wohnungseigentümer sollen die Anzahl der Mitglieder selbst bestimmen können. Es entspricht nicht den tatsächlichen Bedürfnissen, dass das aktuelle Recht apodiktisch drei Beiräte unabhängig von der Größe und Struktur der Gemeinschaft fordert.

Um die Notwendigkeit eines Beirats nochmals zu unterstreichen, schlägt Haus & Grund zudem vor, die bisher vorgesehene „Kann-Vorschrift“ des § 29 Abs. 1 WEG-E in eine „Soll-Vorschrift“ umzuwandeln. Damit wäre zum einen die Bedeutsamkeit des Beirats erhöht, zum anderen würde das Ermessen der Gemeinschaft hinsichtlich einer Beiratsbestellung eingeschränkt.

Haus & Grund fordert, dass dem Verwaltungsbeirat ein Recht eingeräumt wird, seine Bestellung von einer Haftpflichtversicherung abhängig zu machen, deren Kosten die Gemeinschaft übernimmt. Auch wenn diese Möglichkeit bereits ohne ausdrückliche Regelung besteht, sieht Haus & Grund eine Aufnahme dieses Rechts als essenziell an, um einem potenziellen Beiratsmitglied seine Rechte aufzuzeigen.

Um den Beirat in seiner Position zu stärken und den Wohnungseigentümern ein Gefühl für seine Aufgaben zu verschaffen, sollte ein nicht abgeschlossener Katalog von Rechten des Verwaltungsbeirates in das Gesetz integriert werden. Aufgenommen werden sollte insbesondere: Kontrolle und Unterstützung des Verwalters, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, Prüfung des Wirtschaftsplans sowie der Jahresabrechnung.

Um die Beiräte sowohl in ihrer Aufgabe zu unterstützen und zu entlasten als auch, um in vielen Fällen überhaupt einen adäquaten Beirat zu finden, sollte letztlich geregelt werden, dass auch Dritte mit Beiratspflichten betraut werden dürfen. Dabei sollten sowohl einzelne Aufgaben umfasst sein als auch die Übernahme des gesamten Amtes.

8. Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft

a. werdender Wohnungseigentümer/werdende Wohnungseigentümergeinschaft, § 8 Abs. 3 sowie § 9a Abs. 1 S. 2 WEG-E

Die nunmehr in § 8 Abs. 4 WEG-E vorgesehene Abschaffung des durch die Rechtsprechung eingeführten Rechtsinstituts des werdenden Wohnungseigentümers beim Erwerb vom teilenden Eigentümer wird ausdrücklich begrüßt, da nun eindeutig schon von Gesetzes wegen nachvollziehbar ist, dass ein Erwerber dann zum Wohnungseigentümer wird, wenn er durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und ihm Besitz an dem Sondereigentum eingeräumt wurde.

Auch die Vereinfachung des Gesetzes in § 9a Abs. 1 S. 2 WEG welcher das Institut der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft ablöst, wird grundsätzlich positiv bewertet. Eine Wohnungseigentümergeinschaft soll bereits dann entstehen, wenn die Grundbücher angelegt werden. Das bedeutet, dass nunmehr eine Wohnungseigentümergeinschaft auch als eine Ein-Personen-Gemeinschaft entstehen kann. Allerdings sollten diesbezüglich Einschränkungen vorgenommen werden, um die späteren Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft vor benachteiligenden Auswirkungen zu schützen. Zumindest sollte im Rahmen der Ein-Personen-Gemeinschaft eine Einschränkung der Verfügungsmacht des teilenden Eigentümers vorgenommen werden. Die bestehende Möglichkeit, treuwidrige, die Gemeinschaft lange bindende Beschlüsse im Nachhinein wieder aufheben zu können, ist nicht ausreichend, sodass eine Begrenzung von Vertragsabschlüssen auf höchstens zwei Jahre vorgeschlagen wird.

b. Zuständigkeit der Gemeinschaft, § 9a Abs. 2 WEG-E

Haus & Grund sieht in der Vereinheitlichung der Zuständigkeiten eine weitere Vereinfachung der Rechtsanwendung. Die Aufhebung der Abgrenzung zwischen geborenen und gekorenen Ausübungsbefugnissen zu-

mindest bei Rechten, die sich aus dem gemeinschaftlichem Eigentum ergeben, und solchen, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, erleichtert die bisher schwierige Rechtsanwendung. Zwar soll es der Gemeinschaft nicht mehr möglich sein, Rechte der Eigentümer an sich zu ziehen. Gleichzeitig wird ihre geborene Ausübungs- und Wahrnehmungskompetenz jedoch stark erweitert.

Die Individualrechte der Wohnungseigentümer werden dadurch in einem bestimmten Maß beschränkt, da der Gemeinschaft von Gesetzes wegen weitere Ausübungsbefugnisse zugeschrieben werden. Gleichzeitig werden mit der Abschaffung der Möglichkeit, dass die Gemeinschaft Rechte an sich ziehen kann, die verbleibenden Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer gestärkt, da ihnen keine Ausübungsbefugnisse mehr per Beschluss genommen werden können. Diese Umverteilung ist vor dem Hintergrund der erheblichen Erleichterung der Anwendung der WEG-rechtlichen Normen sowie der hinzugewonnenen Transparenz hinzunehmen.

Klärungsbedürftig ist lediglich, welche Auswirkungen diese Aufteilung auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sowie die Ausübung von Mängelrechten im Rahmen des Bauträgervertragsrechtes hat. Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Bedeutsamkeit dieser Fragestellung sieht Haus & Grund die Notwendigkeit, diese Problematik ausdrücklich zu regeln.

9. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, §§ 18, 19 WEG-E

Der Entwurf sieht nunmehr vor, dass die Wohnungseigentümergeinschaft sowohl im Außen- als auch im Innenverhältnis für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig ist: Sie ist Trägerin der Verwaltung und nimmt die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe, wie den Verwalter oder die Eigentümersammlung, wahr. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Ansprüche, die sich bislang noch gegen ein solches Organ gerichtet haben, nunmehr immer gegen die Gemeinschaft geltend gemacht werden müssen. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann nicht gegen den Verwalter vorgehen; er muss sich mit seinem Anliegen an die Gemeinschaft wenden.

Der Entwurf schafft eine komplett neue Systematik, die zwar in Einzelfällen ein Vorgehen etwas sperrig werden lässt, gleichzeitig aber nachvollziehbar, transparent und leicht anwendbar ist. Der Anspruchsgegner ist immer die Gemeinschaft. Dies hat sowohl Vor- als auch Nachteile. Einzelne Wohnungseigentümer wird der Weg über die Gemeinschaft abschrecken, andere werden nur aus diesem Grund überhaupt ihre Rechte wahrnehmen. Im Endeffekt führt die Umgestaltung der Normen jedoch dazu, dass eine nachvollziehbare Systematik entstanden ist, die wiederum die Anwendung des Gesetzes erleichtert. Gleichzeitig kann die Einbeziehung der Gemeinschaft zu einer Deeskalation von Streitigkeiten und somit zur Entlastung von Gerichten führen.

10. Stellung der Wohnungseigentümer

a. Allgemein

Nicht nur die Stellung der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern folgerichtig auch die Stellung sowie die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer selbst sollen durch den Gesetzentwurf verändert werden. Den Wohnungseigentümer treffen nach dem neuen System Rechte und Pflichten zum einen gegenüber der Gemeinschaft und zum anderen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern (vgl. § 14 WEG-E).

Durch die Veränderung der Systematik verliert der einzelne Eigentümer insbesondere die Möglichkeit, wegen Störung eines anderen Wohnungseigentümers des Gemeinschaftseigentums direkt gegen diesen vorzugehen. Dieses Recht soll nunmehr nur noch der Gemeinschaft zustehen: Allerdings hat der Einzelne die Möglichkeit, die WEG zum Handeln zu verpflichten. Zur Klarstellung, dass ein Wohnungseigentümer das Vorgehen der Gemeinschaft gegenüber einem Wohnungseigentümer verlangen kann, schlägt Haus & Grund vor, § 18 Abs. 2 WEG-E dahingehend zu ergänzen: *Jeder Wohnungseigentümer soll von der Gemeinschaft die*

Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie des Sondereigentums nach den geltenden Regelungen verlangen können.

b. Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, § 18 Abs. 4 WEG-E

Der Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen durch jeden Wohnungseigentümer wird begrüßt. Es ist für jeden Eigentümer notwendig, die Verwaltungsunterlagen zu kennen und Zugang zu ihnen zu haben. Dem Einsichtsrecht kommt insbesondere mit der Ausweitung der Verwalterrechte eine bedeutsame Rolle zu.

11. Sondereigentum

a. Stellplätze

Haus & Grund begrüßt, dass nunmehr alle Stellplätze vom Begriff des Sondereigentums erfasst werden. Damit wird richtigerweise die Differenzierung zwischen Außen- und Tiefgaragenstellplätzen aufgegeben.

Allerdings sollte in diesem Zusammenhang bedacht werden, ob und in welchem Umfang auch Stellplatzhalter, die sonst kein Sondereigentum innehaben, im Rahmen der Beschlussfassungen mitwirken dürfen. Bisher hat das Gesetz für Tiefgaragenstellplatzeigentümer keine unterschiedliche Bewertung der Stimmabgaben vorgesehen. Dies ist vor dem Hintergrund nachvollziehbar, dass auch Tiefgarageneigentümer davon profitieren, wenn sich die Immobilie in einem guten Zustand befindet. Die Substanz des Hauses betrifft auch die in der Regel im Keller liegenden Tiefgaragenplätze. Bei den nun vorgesehenen Sondereigentumsflächen auch außerhalb der Immobilie ist dies jedoch unter Umständen anders zu bewerten. In der Regel wird es für diese Sondereigentumseinheiten unbeachtlich sein, ob z. B. das Dach undicht oder die Fassade nicht ordentlich gedämmt ist. In diesen Fällen ist es nicht nachvollziehbar, warum hier die Stimme derjenigen Eigentümer genauso werthaltig sein soll, wie die der Sondereigentumseigentümer mit „echten“ Wohnungen. Gleichzeitig steht es in keinem Verhältnis, dass die Eigentümer von Außenstellplätzen die Kosten für das Gemeinschaftseigentum der Immobilie mittragen sollen. Es bedarf einer Sonderregelung für diese Eigentümer. Diese kann entweder in einer Begrenzung der Stimmrechte oder z. B. auch in der Verpflichtung der Bildung einer Untergemeinschaft liegen, welche dann wirtschaftlich unabhängig agieren würde.

b. Freiflächen

Haus & Grund begrüßt die Möglichkeit, auch an außerhalb der Immobilie liegenden Freiflächen Sondereigentum zu erlangen, soweit das Wohnungs- oder das Teileigentum die wirtschaftliche Hauptsache bleiben. Mit dieser Regelung wird das bisher gesetzlich nicht geregelte Konstrukt der Sondernutzungsrechte obsolet; das Gesetz wird einfacher gestaltet und Wohnungseigentümer können eine einfachere Zuordnung der Flächen vornehmen.

12. Grundbuchvorschriften

Haus & Grund befürwortet ausdrücklich, dass die Regelungen zu den Eintragungen in das Grundbuch angepasst werden. Insbesondere werden die Regelungen zur Vereinfachung der Eintragung von Beschlüssen ins Grundbuch begrüßt, nach der bei bestimmten Voraussetzungen die umständliche Bewilligung aller Wohnungseigentümer entfällt. Für einen wirksamen Nachweis eines Beschlusses vor dem Grundbuchamt soll es zukünftig genügen, wenn eine Niederschrift über den Beschluss durch den Vorsitzenden, einem Wohnungseigentümer und – falls ein Beirat vorhanden ist – durch dessen Vorsitzenden unterzeichnet wird. Bei einer gerichtlichen Beschlussersetzung soll die Vorlage des Urteils genügen. Damit entfällt die umständliche Bewilligung aller Wohnungseigentümer.

Die vorgesehene Pflicht, dass Beschlüsse, die aufgrund einer Öffnungsklausel ergangen sind und die für und gegen den Sonderrechtsnachfolger gelten sollen, in das Grundbuch eingetragen werden müssen, ist nachvollziehbar und richtig. Sie schützen Erwerber, die die Beschlusssammlung nicht eingesehen haben. Zusätzlich erhalten Sonderrechtsnachfolger ein größeres Maß an Sicherheit, als ihnen über die Beschlusssammlung

zukommt. Steht ein Beschluss nämlich nicht im Grundbuch, so kann der Sonderrechtsnachfolger sich darauf berufen, dass dieser für ihn nicht gilt. Hier sollte die Pflicht jedoch auch auf diejenigen Beschlüsse erweitert werden, die aufgrund einer gesetzlichen Öffnungsklausel erlassen werden.

Haus & Grund würde in diesem Zusammenhang begrüßen, wenn die durch die Eintragung entstehenden Kosten für die Eigentümer zur Entlastung der Wohnungseigentümer gedeckelt würden.

13. Kostenverteilung, § 16 WEG-E

Haus & Grund befürwortet die in § 16 Abs. 1 WEG-E vorgesehenen Änderungen zur Vereinfachung des abweichenden Kostenbeschlusses, insbesondere die Abschaffung der Differenzierung der verschiedenen Kosten sowie der notwendigen Quoren. Damit wird das Gesetz erneut verschlankt und transparenter gestaltet. Die Systematik, dass alle Beschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst werden können, wird hier konsequent aufgenommen. Selbst wenn für Modernisierungen, wie von Haus & Grund gefordert, ein höheres Quorum eingeführt werden sollte, bestünde kein zwingender Grund, im Rahmen der Kostenverteilung von der einheitlichen einfachen Mehrheit abzurücken.

Zur Klarstellung, dass eine Verteilung der Kosten per Beschluss jedoch nicht willkürlich erfolgen kann, schlägt Haus & Grund vor, dass eine abweichende Verteilung der Kosten insbesondere dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen muss.

Diese Formulierung entspricht der Regelung des geltenden § 16 Abs. 4 S. 1 a.E. WEG. Die in der Gesetzesbegründung angegebene Erklärung, die Privatautonomie dürfe durch eine Einschränkung der Kosten nicht beschränkt werden, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr ist es unerlässlich, den Gebrauch(svorteil) bei der Verteilung der Kosten einzubeziehen.

14. Entziehung des Wohnungseigentums, § 17 WEG-E

Hinsichtlich der Entziehung von Wohnungseigentum sieht § 17 WEG-E anders als das geltende Recht vor, dass auch bei Zwei-Personen-Gemeinschaften die Gemeinschaft zuständig sein solle. Eine wie in § 18 Abs. 1 S. 2 WEG enthaltene Ausnahme ist nicht vorgesehen. Dies führt in der Praxis dazu, dass in solchen Gemeinschaften das Wohnungseigentum nicht mehr entzogen werden kann. Um auch diesen Gemeinschaften zu ermöglichen, einen Störer zu entfernen, sollte § 17 WEG-E dahingehend ergänzt werden, dass bei einer Gemeinschaft, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, die Ausübung des Entziehungsrechts den Wohnungseigentümern zusteht.

Der Schutz der Wohnungseigentümer vor willkürlicher Anwendung des Paragraphen wird durch die restriktiven Voraussetzungen der Norm gewahrt. Denn ein solches Verfahren ist nur unter sehr engen Voraussetzungen möglich.

15. Übergangsregelungen, §§ 47, 48 WEG-E

Haus & Grund fordert eindeutige und klar formulierte Übergangsregelungen, um Unstimmigkeiten und Streitigkeiten darüber zu vermeiden, welches Recht anwendbar sein solle. Insbesondere sollten Altvereinbarungen weiterhin ihre Gültigkeit behalten, um den Interessen der Gemeinschaft gerecht zu werden. Weiterhin sollte klargestellt werden, dass in laufenden Verfahren immer das Recht zur Anwendung kommt, welches zum Zeitpunkt des Beschlusses oder der Ausübung des Rechts galt.

16. Sachkundenachweis

Für viele Bürger stellt die eigene Immobilie den größten Teil des Vermögens und einen wichtigen Teil der Altersvorsorge dar. Oftmals verschulden sich Haushalte in großem Umfang, um den Erwerb der eigenen Immo-

bilie zu finanzieren. Für diese Personen ist es existenziell wichtig, dass ihre Immobilie richtig verwaltet wird. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass es einigen Immobilienverwaltern an Fachwissen fehlt, eine Immobilie sachgerecht zu verwalten. Die Einführung der Fortbildungspflicht 2018 hat diesbezüglich keine Abhilfe geschaffen.

Im Rahmen der WEG-Reform, die eine starke Aufwertung der Verwalter vorsieht, ist dieses Thema aktueller denn je. Durch die gesetzliche Erweiterung der Vertretungsmacht der Verwalter sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis und den dadurch entstehenden Kontrollverlust der Wohnungseigentümer, ist es unerlässlich, dass Verwalter über genügend Fach- und Sachkenntnis verfügen, um ihrer Verantwortung auch gerecht zu werden. Dafür reicht eine Pflicht von 20 Fortbildungsstunden innerhalb von drei Jahren – bei der nicht einmal die Fortbildungsthemen vorgeschrieben sind – nicht aus. Vielmehr muss ein Verwalter bereits vor Beginn seiner Tätigkeit über genügend Fachkenntnis verfügen.

Eine Ausnahme kann hier nur bei bereits tätigen Verwaltern gemacht werden, die noch keine adäquate Ausbildung nachweisen können. Hier kann jedoch im Rahmen von „Alte-Hasen-Regelungen“ und Übergangsfristen Abhilfe geschaffen werden.

An dieser Stelle wird allerdings zu bedenken gegeben, dass die Kosten für die Eigentümergemeinschaften und damit für die einzelnen Wohnungseigentümer nicht allzu stark steigen sollten. Insbesondere kleinere Gemeinschaften verfügen oft nicht über ausreichende Mittel, um hohe Honoraransprüche der Verwalter leisten zu können. Um hier den einzelnen WEGs gerecht zu werden, könnte eine Abstufung der Sachkunde und der daran geknüpften Fortbildungen vorgenommen werden, um die Kosten gering zu halten. Entscheiden sich WEGs für einen Verwalter mit nur wenig Kompetenzen, bedarf es auch nur einer geringeren Sachkunde. Entschieden sich eine WEG für einen vollumfänglich tätigen Verwalter, wäre eine umfangreichere Sachkunde vonnöten.

Haus & Grund Deutschland

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

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

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

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