

VDWE e.V. • Irmastraße 16 • 12683 Berlin

Postanschrift

Irmastraße 16
12683 Berlin

Tel.: 030 / 514 888-0

Fax: 030 / 514 888-78

E-Mail: info@vdwe.de

Internet: www.vdwe.de

Steuernummer: 27 / 680 / 64159

Berlin, 25.09.2018

Sehr geehrte Ministerialrätin Frau Dr. Herresthal,

wir freuen uns sehr, dass Sie uns die Möglichkeit geben, bei der anstehenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes mitzuwirken. Unsere langjährige Beratung von Wohnungseigentümern hat uns einen tiefen Einblick in deren tägliche Probleme gewährt. Die Schwachstellen sind offenkundig.

Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass zu einem guten Verbraucherschutz die Vermittlung von Verbraucherwissen gehört. In Kooperation mit unseren Rechtsanwälten Frau Lorraine Picaper und Herrn Erik Reinke bieten wir daher unseren Mitgliedern in der "Akademie für Wohnungseigentümer" (www.akademie-wohnungseigentümer.de) die Möglichkeit, regelmäßig Seminare zu verschiedenen Themen zu besuchen.

Letztlich ist es aber so, dass das Wohnungseigentumsrecht in der aktuellen Fassung Grenzen hat, die den Eigentümern den Umgang mit ihren Rechten und Möglichkeiten aus unserer Sicht unnötig schwer, langwierig und kompliziert machen. Dies hält unserer Erfahrung nach viele davon ab, ihr erspartes Vermögen in eine Eigentumswohnung zu stecken oder hierfür einen Kredit aufzunehmen. Die Erhöhung der Eigentumsquote, hier speziell des Anteils an Wohneigentum, darf nicht durch ein nicht mehr zeitgemäßes und unzureichende Gesetz behindert werden. Älteren Eigentümern muss die Möglichkeit gegeben sein, ihre selbstgeschaffenen Altersvorsorge auch in Zukunft nutzen zu können. Jungen Familien muss der Anreiz geboten werden, auf einer gefestigten, modernen gesetzlichen Grundlage, eigenen Wohnraum zu erwerben.

Unsere Vorschläge zeigen die Nöte der Wohnungseigentümer, und diese kommen, an Hand der Zuarbeiten erkennbar, fast ausschließlich von Seiten der Selbstnutzer. Kapitalanleger scheinen mit der jetzigen Gesetzeslage weitestgehend zufrieden oder desinteressiert zu sein. Von Ihnen liegen nur sehr wenige Anregungen, meist im Hinblick auf die werdenden Eigentümergemeinschaften, vor.

Wir freuen uns daher über die Möglichkeit, die von uns gemeinsam mit unseren Fachanwälten der "Akademie für Wohnungseigentümer" erarbeiteten Vorschläge und Ideen zu unterbreiten.

Wir setzen dabei im Moment folgende Schwerpunkte:


- Schutz der Rechte des Wohnungskäufers in der werdenden WEG gegenüber dem Bauträger und Mehrheitseigentümer
- Schutz der Rechte des Wohnungseigentümers in der Bestandsgemeinschaft vor größeren Kapitalanlegern (=Mehrheitseigentümer)
- bessere Kontrollmöglichkeiten der Eigentümer gegenüber dem Verwalter
- Zur Schaffung von mehr Transparenz und Rechtssicherheit für die Wohnungseigentümer sind die in der Rechtsprechung einhellig anerkannten Sachverhalten, z.B. zum Thema Jahresabrechnung, in gesetzliche Regelungen zu überführen.
- Förderung der Kommunikationsmöglichkeiten der Eigentümer untereinander
- Beschleunigung und Vereinfachung der Durchsetzung von Instandsetzung und Instandhaltung bei bestehenden Schäden an der Immobilie
- Pflicht zur langfristigen Planung von Instandsetzung und Instandhaltung für eine bessere Bewirtschaftung, ggf. auch Modernisierung von Bestandsimmobilien

Wir glauben, dass eine Gesetzesänderung in diesem Sinne die Attraktivität des Kaufs einer Eigentumswohnung für private Käufer fördern wird.

So halbherzig, wie 2007 geschehen, sollte die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes nicht noch einmal erfolgen. Unsere Mitglieder, die wir aufgerufen hatten, Ihre Vorschläge zu unterbreiten, haben zahlreich davon Gebrauch gemacht. Deren Zuarbeit sind in unsere Anregungen eingeflossen, die wir in der Anlage darstellen.

Ihnen viel Erfolg bei der Umsetzung dieses Gesetzgebungsvorhabens und würden uns über weitere Beteiligungsmöglichkeiten freuen. Für Rückfragen und Gespräche stehen wir jederzeit sehr gerne zu Verfügung.

Mit besten Grüßen



Lothar Blaschke
Vorsitzender VDWE

Anlage

Stellungnahme und Vorschläge zum Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Eigentum

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Verfasser: VDWE, vertreten durch den Vorstand Herrn Lothar Blaschke in Zusammenarbeit mit Rechtsanwältin Lorraine Picaper, Rechtsanwalt Erik Reinke (www.akademie-wohnungseigentuemmer.de)

Themenschwerpunkte

I. Kauf vom Bauträger

1. Gesetzliche Regelung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft

Die gesetzliche Normierung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft wird ausdrücklich begrüßt. Hierbei geht es im besonderen Maß um die Förderung der Rechtssicherheit und den Schutz privater Käufer beim Kauf vom Bauträger in der Anfangsphase.

Es sollte jedoch klargestellt werden, welche Wechselwirkungen sich aus der Umwandlung einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft zur späteren Wohnungseigentümergeinschaft ergeben. An dieser Stelle stellt sich für den häufigen Fall der gestaffelten Abwicklung der Übertragungsverträge im Grundbuch die Frage, ob eine WEG und eine werdende WEG vorhanden sein sollte, und welche Wirkungen Beschlüsse in der werdenden WEG für die spätere WEG haben?

Es scheint sinnvoll, hier lediglich eine Wohnungseigentümergeinschaft zu erkennen und die werdenden Wohnungseigentümer soweit die Voraussetzungen des Gesetzesentwurfs vorliegen als "Wohnungseigentümer" mit allen Eigentümerrechten zu behandeln und den aufteilenden Eigentümer als Nichteigentümer zu betrachten, der in Bezug auf die verkaufte Wohnung sämtliche Eigentümerrechte verliert. Eine „Doppelberechtigung“ sollte gesetzlich verhindert werden.

2. Erstverwalter

Die Berufung des Erstverwalters durch die Teilungserklärung ist in Literatur und Rechtsprechung dogmatisch umstritten, weshalb es möglicherweise sinnvoll sein kann, diesbezüglich eine Regelung aufzunehmen, dass der Erstverwalter vom teilenden Eigentümer ohne weitere Beschlussfassung zunächst eingesetzt wird. Dies sichert zunächst die Handlungsfähigkeit der werdenden WEG, die zu diesem Zeitpunkt mangels Beirat ohne Verwalter nicht einmal eine Versammlung einberufen könnte. Die Willensbildung der WEG wäre erschwert, in diesem Moment sogar unmöglich.

Weiterhin wäre es im Sinne des Schutzes privater Käufer wichtig, einen gesetzlichen Sonderabberufungsgrund für den vom teilenden Eigentümer eingesetzten Erstverwalter nebst Sonderkündigungsrecht für den Verwaltervertrag nach einem Jahr gesetzlich zu regeln und hier zwingend über einen Zweitverwalter (ggf. maximal drei Jahre) nach Kopfstimmrecht abstimmen zu lassen. Nur so können private Investoren zeitnah auf einen vom aufteilenden Eigentümer benannten ggf. nicht interessenneutralen Verwalter reagieren. Leider machen Bauträger derzeit meist von der vollen Bestellsdauer Gebrauch und verpflichten den kaufenden Eigentümer sämtliche Verträge, ob marktgerecht oder nicht, zu übernehmen. Teilweise werden wirtschaftlich oder persönlich mit dem Bauträger verflochtene Verwalter eingesetzt, welche an einer ggf. erforderlichen Mängelbeseitigung kein Interesse haben und diese verzögern. Die derzeitige Regelung in § 26 Abs.1 S.2 WEG begrenzt den Bestellszeitraum des Erstverwalters auf drei Jahre. Die Erfahrung in

unserem Beratungsalltag zeigt, dass die Eigentümer im Rahmen der Durchsetzung Ihrer Ansprüche nicht selten unter hohem zeitlichen Druck geraten. War der Erstverwalter untätig, verbleiben regelmäßig nur noch zwei Jahre bis zum Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist. Angesichts der Einarbeitungszeit des neuen Verwalters sowie der Vorbereitungszeit für die Erfassung von Baumängeln einschließlich der zu fassenden Beschlüsse kommen die Eigentümer gefährlich nah an die fünfjährige Verjährungsfrist für Baumängel.

II. Der Verwaltungsbeirat

Die Änderungsvorschläge zum Verwaltungsbeirat unterstützen wir ausdrücklich.

Folgende weitergehende Ergänzungen halten wir für geboten:

1. Besteht der Beirat aus weniger als drei Mitgliedern, sollte eine Klarstellung in §24 Abs.3 WEG dahingehend erfolgen, dass auch der alleinige Beirat die Versammlung einberufen kann. Gerade bei fehlendem Verwalter ist die Möglichkeit der Versammlungseinberufung von besonderer Bedeutung. Zudem sollte auch der Einzelbeirat nach Möglichkeit einen Vertreter, bzw. Nachrücker haben. Damit ist die jederzeitige Handlungsfähigkeit der WEG gewährleistet.

Gleichzeitig sollte darauf geachtet werden, dass entweder immer eine ungerade Zahl an Verwaltungsbeiratsmitgliedern vorhanden ist oder der Beiratsvorsitzende ggf. extra gewählt wird und im Falle einer Stimmgleichheit seine Stimme doppelt zählt. Andernfalls sind Pattsituationen denkbar, welche nicht im Interesse einer ordnungsgemäßen Beiratstätigkeit sind.

2. Die Einfügung einer zeitlichen Begrenzung der Beiratsbestellung sehen wir kritisch, solange nicht auch gesetzlich klargestellt ist, dass eine Abwahl des Beirats jederzeit (auch ohne wichtigen Grund) möglich ist. Derzeit ist die Abberufung grundsätzlich immer möglich, wie auch die Amtsniederlegung.

In der Praxis würde bei der vorgeschlagenen Regelung voraussichtlich folgender Beschlussantrag zur Abstimmung gestellt:

“Der Beirat wird für die nächsten vier Jahre bestellt. Er besteht aus (Name)”

Da der Beirat vermittelnd zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter tätig wird, scheint es angebracht, hier Misstrauen ggf. umsetzen zu können.

Die Ergänzung könnte dadurch erfolgen, dass der Text wie folgt vervollständigt wird:

“...; eine Wiederwahl ist unbeschränkt möglich; eine Abwahl jederzeit auch ohne wichtigen Grund möglich.”

Im Falle der Befristung der Beiratstätigkeit scheint es sinnvoll, bis zum nächsten Antrag auf Beschlussfassung eines Eigentümers eine Fortsetzungsklausel auch über die vier Jahre zu vereinbaren, damit nicht plötzlich eine beiratslose Situation eintritt.

3. Darüber hinaus besteht wohl kein Bedürfnis, hier einem Mehrheitseigentümer die Wahl des Beirates zu überlassen. Aus diesem Grund scheint es angebracht hier zwingend auf Kopfstimmrecht zu bestehen. So kann auch die Minderheit die Kontrollrechte adäquat ausüben und die Bestellung eines Beirates kann nicht durch Mehrheitseigentümer verhindert werden. Insbesondere haben gerade Mehrheitseigentümer kein besonderes Interesse an der Existenz eines Beirates, der möglicherweise die Zusammenarbeit mit dem vom Aufteiler eingesetzten Verwalter stören könnte.

4. Vermehrt tauchen derzeit Themen des Aufwendungsersatzes / Entschädigung des Beirats sowie der Beiratsversicherung (z.B.: in Haftungsfällen) auf. Es sollte ggf. klargestellt werden, dass dem Beirat eine pauschale Aufwandsentschädigung in Höhe von bis zu pro Jahr gewährt werden kann (ggf. inflationsgebunden) und jeder Beirat einen Anspruch auf Versicherung durch die WEG für seine Tätigkeit hat. Andernfalls gibt es häufig die Schwierigkeit, dass sich die potenziellen Beiratsmitglieder aus (meist unbegründeter Angst) nicht zur Wahl stellen. Eine Klarstellung scheint jedoch angebracht. Es entspricht nicht der Realität, dass die Arbeit des Beirates gerne und unentgeltlich ausgeübt wird. Abgesehen vom Zeitaufwand sind die Eigentümer auch vom Haftungsrisiko abgeschreckt. Da der Beirat eine wesentliche Kontrollfunktion und im Falle eines fehlenden oder untätigen Verwalters als einzige Instanz die Versammlung einberufen können, ist die Bestellung aber meist von Bedeutung.

Die Übergangsregelung in § 62 WEG scheint ebenfalls nicht zielführend. Es sollte darüber nachgedacht werden, ob man eine Übergangsfrist von 4 Jahren wählt, damit danach ein Anspruch eines jeden Eigentümers auf Neuwahl des Beirates besteht.

III. Einsichtsrechte

Die gesetzliche Regelung der Einsichtsrechte wird vom VDWE vollumfänglich unterstützt.

Hier sollte jedoch beachtet werden, dass dies dann ggf. auch für den einzelnen Eigentümer kodifiziert werden sollte. Häufig wird diese Einsicht leider ganz oder teilweise vereitelt. Nicht selten wird an den Beirat verwiesen.

Auch hier ist die Rechtsprechung sehr deutlich:

BGH, Urteil vom 11. Februar 2011 – V ZR 66/10 – ; LG Itzehoe, Urteil vom 17. September 2013 – 11 S 93/12 –

Aus unserer Praxis erfahren wir immer häufiger, dass zwar die typischen Unterlagen (Eigentümerliste mit Name und Adresse, Verträge, Kontoauszüge, etc.) vorgelegt werden, jedoch Korrespondenz mit den Eigentümern oder Handwerkern nicht. Begründet wird dies mit vermeintlichen Arbeitsunterlagen, welche keine Verwaltungsunterlagen sind. Eine Klarstellung wäre hier wünschenswert. Die Korrespondenz des Verwalters erfolgt im Namen der WEG und es handelt sich daher um Verwaltungsunterlagen der WEG. Der Verwalter gibt im Namen der WEG rechtsverbindliche Erklärungen ab. Auch die Korrespondenz ist daher für die Eigentümer von Bedeutung.

IV. Datenschutz in der WEG

Die Herausgabe von Daten und Adressen an die Miteigentümer sollte gesetzlich geregelt werden. Nicht selten berufen sich die Verwaltungen auf Datenschutz, der jedoch innerhalb der WEG gesondert zu betrachten ist.

Ferner sollte der Verwalter gesetzlich verpflichtet werden, die vorhandenen Email -Adressen und Telefonnummern herauszugeben, soweit diese von den Eigentümern als Kommunikationsweg zur Verfügung gestellt wurden.

Aus Sicht der Eigentümer ist eine schnelle Kommunikation mit den übrigen Eigentümern häufig sinnvoll zum Meinungs austausch und zur Mehrheitsgewinnung. Der Verwalter kann dies häufig vereiteln und damit den ohnehin langwierigen Prozess der Mehrheitsfindung gerade bei der Abberufung des Verwalters erschweren.

Eine klare gesetzliche Regelung stellt die Dinge klar und erspart so manche Diskussion.

V. Kontoinhaberschaft und Einsichtsrechte

1. Teilweise werden von Verwaltungen noch sogenannte Treuhandkonten geführt, was beim Verwalterwechsel die Weiternutzung erschweren kann, insbesondere wenn dies nicht einvernehmlich erfolgt. Auch besteht ein Risiko, dass der Zugriff auf dieses Konto nicht oder nicht zeitnah möglich ist. Es sollte klargestellt werden, dass die WEG zwingend Kontoinhaberin ist.

Zwar ist dies bereits als Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung unstreitig anerkannt (BGH v. 2.6.2005, V ZB 32/05, ZMR 2005 S. 547), jedoch ohne gesetzliche Regelung schwer erkennbar.

2. Es sollte in diesem Zuge auch geregelt werden, dass der Beirat einen direkten Auskunftsanspruch gegenüber der Bank hat und/oder Einsichtsrecht in das Onlinebanking, um die Kontrolle der Kontobewegungen frühzeitig und ggf. auch gegen den Willen des Verwalters durchzuführen. Ein Mehraufwand für die Banken entsteht dadurch nicht, weil sie bereits heute Kontobevollmächtigte anbieten.

VI. Inhalt einer Jahresabrechnung

Bis heute fehlt eine gesetzliche Regelung, wie die Jahresabrechnung erstellt werden muss und welchen Inhalt diese haben sollte. Es entstehen immer wieder Streitigkeiten, welche verhindert werden können. Der Abrechnung kommt als eine der Kardinalspflichten der Verwaltung eine wesentliche Kontrollfunktion für die Eigentümer zu. Für den durchschnittlichen Eigentümer und Beirat ist es quasi unmöglich sich in der umfassenden Rechtsprechung zu orientieren und die wesentlichen Kriterien einer Jahresabrechnung daraus zu erkennen. Mit der Überprüfung sind Eigentümer und Beiräte regelmäßig überfordert. Dies liegt erfahrungsgemäß nicht nur an den Anforderungen, die an eine Jahresabrechnung zu stellen sind, sondern eher daran, dass nicht einmal die wichtigsten Kriterien und Inhalte klar gesetzlich geregelt sind.

Die Rechtsprechung hat aber in einer Vielzahl von Entscheidungen die wesentlichen Mindestanforderungen bereits herausgearbeitet:

OLG Hamm ZWE 2001, 446, Beschluss vom 03. Mai 2001 – 15 W 7/01 –; LG Hamburg Urteil vom 03. November 2010 – 318 S 110/10 –; BGH, Urteil vom 04. März 2011 – V ZR 156/10 –; BGH, Urteil vom 11. BGH, Urteil vom 17. Februar 2012 – V ZR 251/10 – Oktober 2013 – V ZR 271/12 –; BGH, Urteil vom 04. Dezember 2009 – V ZR 44/09 –; BGH, Urteil vom 04. April 2014 – V ZR 168/13 –; BGH, Urteil

vom 04. Dezember 2009 – V ZR 44/09 –; LG Dortmund, Urteil vom 24. November 2015 – 9 S 41/14 –; ZMR 2016, 640-642BGH, Urteil vom 11. Oktober 2013 – V ZR 271/12 –;

Durch eine entsprechende gesetzliche Regelung könnten viele gerichtliche Verfahren vermieden werden und die Abrechnung wäre leichter überprüfbar.

Viele Klageverfahren könnten sicherlich schon wegen des Fehlens der wesentlichen Bestandteile einer Abrechnung vermieden werden, wenn das Gesetz eine klare Aussage über den notwendigen Inhalt träge.

Darüber hinaus kann an dieser Stelle in Erwägung gezogen werden, ob über die reine Einnahmen und Ausgabenabrechnung hinaus zusätzliche Informationen über die wirtschaftliche Lage der WEG zwingend mitgeteilt werden müssen. Eigentümer und Verwalter bemängeln in der Praxis, dass die WEG mit der reinen Einnahmen und Ausgabendarstellung in der Jahresabrechnung zwar eine Kontrolle über den vergangenen Wirtschaftszeitraum erhalten. Die wirtschaftliche Situation der WEG ist damit jedoch nicht offengelegt. Offene Forderungen und Verpflichtungen der WEG sind nicht Bestandteil einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung, können aber für die wirtschaftliche Situation der Eigentümer von großer Bedeutung sein.

Eine Regelung könnte wie folgt lauten:

“Die Jahresabrechnung wird als Einnahmen und Ausgabenrechnung im abzurechnenden Wirtschaftszeitraum erstellt und muss mindestens folgende Angaben enthalten:

Gesamtabrechnung:

1. Kontostände aller Bankkonten- und Barkassenbestände zum Beginn und Ablauf des Abrechnungszeitraums
2. tatsächliche Einnahmen im Abrechnungszeitraum
3. tatsächliche Ausgaben im Abrechnungszeitraum
4. Instandhaltungsrückstellung als Ist- und Sollbestand zum Beginn und Ablauf des Abrechnungszeitraums nebst Entwicklung

Zusätzliche Informationen in der Gesamtabrechnung :

1. Angabe der Wohngeldschuldner zum Ablauf des Abrechnungszeitraums sowie die Entwicklung bis 3 Monate vor Beschlussfassung
2. offene Forderungen gegen Dritte und offene Forderungen Dritter gegen die WEG aus dem Abrechnungszeitraum sowie die Entwicklung bis 3 Monate vor Beschlussfassung

Einzelabrechnung:

1. Verteilung der jeweiligen Kosten und Einnahmenpositionen nach dem jeweils gültigen Verteilerschlüssel sowie Angabe des Saldos unter Berücksichtigung der tatsächlichen Vorauszahlungen

Folgende Regelung könnte weiter in Erwägung gezogen werden:

Bei Eigentümergemeinschaften, welche typischerweise nach der Jahresabrechnung mehr als eine Million Euro Ausgaben haben, ist die Jahresabrechnung als Handelsbilanz zu erstellen und alle zwei Jahre einer periodischen Wirtschaftsprüfung zu unterziehen.

VII. Bauliche Veränderungen

Die Änderungsvorschläge bezüglich der Mehrheiten zur Umsetzung der baulichen Veränderungen sind zu begrüßen. Eine Blockadehaltung einzelner Eigentümer kann damit umgangen werden. Ob die Regelung tatsächlich zu einer Vereinfachung führt, werden leider aber wieder Gerichte bei der Abwägung unbilliger Beeinträchtigungen entscheiden. Damit verbleibt es in vielen Fällen bei einer Rechtsunsicherheit.

Es sollte die Regelung von Regelbeispielen, die typischerweise keine unbillige Beeinträchtigung darstellen und keine Veränderung der Wohnanlage sind, aufgenommen werden.

Klargestellt werden sollte ferner im Gesetzestext, dass nur der unbillig beeinträchtigte Wohnungseigentümer zustimmen muss. Anderenfalls werden im Falle eines unbillig beeinträchtigten Eigentümers auch die nur beeinträchtigten Eigentümer wieder zwingend zustimmungspflichtig. Dies sollte § 22 Satz 1 WEG der Regelung gerade verhindern.

Ergänzungsvorschlag:

“..., können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur beschlossen und durchgeführt werden, wenn auch jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme unbillig über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmt.”

Eine Legaldefinition von unbilliger Beeinträchtigung wäre zur Vermeidung neuer Streitigkeiten angebracht.

VIII. Barrierefreiheit , Elektromobilität, Einbruchschutz ,

Die Förderung dieser Bereiche ist sozialpolitisch wünschenswert.

Hinsichtlich der Barrierefreiheit trägt die Absenkung des Mehrheitserfordernisses für die baulichen Veränderungen zur Beschleunigung der Umsetzung der Maßnahmen bei. Dies ist angesichts der schwierigen Lage der Betroffenen eine wichtige Unterstützung.

Es wäre wünschenswert, wenn auch ein ausdrücklicher Anspruch geregelt wird. Hier ist insbesondere zu beachten, dass häufig im Falle später auftretender Schwerbeschädigung, insbesondere Gehbehinderung, die Anspruchsdurchsetzung tatsächlich erschwert ist, wenn dies nicht gesetzlich geregelt wird.

IX. Änderung Verteilungsschlüssel für bauliche Veränderungen (zukünftige Kosten)

Die Ergänzung auf Folgekosten ist eine richtige und wichtige Ergänzung. Nicht selten werden die

Beschlüsse blockiert, wegen mangelnder Regelung der Folgekosten.

Andererseits sind sich die Eigentümer der Problematik und der Notwendigkeit einer Regelung gar nicht bewusst.

X. Eigentümerversammlung

1. Beschlussfähigkeit

Die Einführung einer Beschlussfähigkeit unabhängig von der Anzahl der anwesenden Eigentümer dient der Beschleunigung der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Da häufig in der Gemeinschaftsordnung abweichende Regelungen oder die Wiederholung des damaligen Gesetzeswortlautes erfolgt ist, sollte ggf. in Erwägung gezogen werden, die Regelung dahingehend zu ergänzen, dass von der gesetzlichen Regelung nicht durch Vereinbarung abgewichen werden kann

2. Einladung, Protokoll

Die Regelung zur Herabsetzung der Anforderungen an die Beschlussfähigkeit birgt ein gewisses Risiko für die Eigentümer, die Versammlung schlichtweg zu „verpassen“. Sie sollte in jedem Fall begleitet werden durch strenge Einladungsregelungen und die Gewährleistung der zeitnahen Information im Nachgang der Versammlung, damit die Anfechtungsfrist eingehalten werden kann.

In der täglichen Beratungspraxis begegnen uns immer wieder Fälle, bei denen einzelne als unbequem empfundene Wohnungseigentümer „versehentlich“ nicht eingeladen werden.

Diese gilt es zu schützen, was angesichts der Vorschläge zur Beschlussfähigkeit und zur Vereinfachung von Beschlussfassungen insgesamt umso mehr gilt.

Sicherungsmittel könnten sei

- a. Regelungen über den Zugang der Einladung
- b. die zwingende Übersendung des Protokolls oder der Beschlussfassung durch den WEG-Verwalter spätestens 2 Wochen nach der Versammlung an alle Eigentümer in Textform
- c. Benennung von Wiedereinsetzungsgründen als Regelbeispiel- für das Beschlussanfechtungsverfahren, bei Nichteinhalten dieser Formalien durch den Verwalter

3. Eigentümerversammlung und Digitalisierung der WEG-Verwaltung

Im Zuge der insbesondere in Großstädten immer stärker werdenden Nutzung von Wohneigentum durch ortsfremde, teilweise nicht oder nicht dauerhaft selbstnutzende private Eigentümer, kommt es immer häufiger zu Anfragen hinsichtlich der Teilnahme an einer Eigentümerversammlung via Fernkommunikationsmittel (Skype, etc.). Hier stellt sich rechtlich die Frage, ob und in welchem Umfang dies mit der Nichtöffentlichkeit der Versammlung und der Abstimmung durch persönliche Anwesenheit bzw. Vertretung geregelt werden kann. Gerade wegen der teilweise im Gesetz vorgesehenen hohen, auch absoluten Mehrheitserfordernisse (z. Bsp. §§16 Abs.4, 22 Abs.2 WEG),

scheint es angebracht, die Teilnahme zu erleichtern und damit die Möglichkeit der Mitwirkung durch die Eigentümer zu erweitern. Anderenfalls bleibt es bei dem heute typischen Fall der Bevollmächtigung der Verwaltung, welche eine Meinungsbildung in und durch die Versammlung, ausschließt.

Zielführend wäre hier eine Möglichkeit der digitalen, ortsungebundenen Teilnahme und Abstimmung soweit ausgeschlossen ist, dass Dritte widerrechtlich über die Fernkommunikationsmittel teilnehmen.

XI. Instandsetzungsmaßnahmen, Umsetzung von Beschlüssen

Die aktuelle Entscheidung des BGH vom 04.05.2018, Aktenzeichen: V ZR 203/17 zeigt erneut die Schwerfälligkeit der Durchsetzung, ggf. zwingender Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Häufig betreffen schwerwiegende Schäden am Gemeinschaftseigentum nur einzelne Wohneinheiten (defektes Dach, feuchter Keller, Kältebrücken). Wegen der teils erheblichen Kosten, sind entweder der Mehrheitseigentümer oder die Mehrheit der Eigentümer nicht oder nur zögerlich gewillt, die Kosten zu tragen. Die Durchsetzung der Ansprüche für die Einzeleigentümer kann bislang nur stufenweise erfolgen und es besteht zudem eine hohe Verzögerungsgefahr durch Ablehnung der Beschlussanträge oder aber auch durch Anfechtungsklagen gegen gefasste Beschlüsse.

Will die Mehrheit der Eigentümer in Zusammenarbeit mit dem Verwalter eine beantragte Instandsetzungsmaßnahme verzögern, so geschieht in der Regel folgendes:

- (1) Beschlussantrag auf der nächsten Eigentümerversammlung zur Instandsetzung (als Grundlagenbeschluss ohne konkrete Angebote) (meist kein Anspruch auf außerordentliche Versammlung) Dauer: mindestens sechs Monate
- (2) Ablehnung des Beschlussantrages durch die Mehrheit der WE
- (3) Anfechtungsklage und Beschlussersetzungsklage; Dauer pro Instanz: ein Jahr
- (4) gerichtliche Ersetzung des Grundlagenbeschluss
- (5) Einholung von Angeboten für den Verwalter und Umsetzung der Maßnahme (wenn WEG dies nunmehr einsieht), anderenfalls Durchsetzung der Beschlussumsetzung
- (6) Mangels direktem Klageanspruch eines Eigentümers muss hier Beschlussantrag bei der WEG eingereicht werden und ggf. wieder Beschlussersetzung erfolgen, um den WEG-Verwalter zur Umsetzung zu zwingen.

Noch schwieriger kann die Lage werden, wenn die Ursache des Schadens nicht bekannt ist und vor dem Grundlagenbeschluss erst noch ein Beschluss über die Einholung eines Gutachtens durchgesetzt werden muss. So liegt die Sachlage sehr häufig bei Wasserschäden unbekannter Ursache, sei es durch ein defektes Dach oder kaputte Leitungen.

Im Extremfall kann die Durchsetzung damit auf Jahre verzögert werden, sodass Eigentümer häufig die Motivation verlieren und die Kosten der Verfahren nicht tragen können.

Zielführend wäre, im Rahmen des WEG - Gesetzes zu regeln, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft zwingend einen langfristigen Instandhaltungsplan (5-10 Jahre) erstellen muss, der regelmäßig, mindestens alle zwei Jahre zu ergänzen ist. Daran sollte bei

vorhandenen Schäden immer auch die Pflicht geknüpft werden, durch frühzeitige Begutachtung Ursachenforschung zu betreiben. So könnte zum Beispiel geregelt werden, dass alle zwei Jahre ein Zustandsbericht durch die Verwaltung, ggf. unter Beiziehung eines Sonderfachmanns, erstellt werden muss.

Zusätzlich könnte eine direkte Beseitigungsberechtigung des Eigentümers unter folgenden Voraussetzungen geregelt werden und ein angemessener Kostenersatz für Instandsetzungsmaßnahmen bei Betroffenheit des einzelnen Sondereigentums geregelt werden:

Dieser sollte folgendes beinhalten

- Frist zur Handlung durch Verwaltung
- Nichthandlung führt zu Anspruch auf Selbstvornahme
- Rückgriffsanspruch in Höhe angemessener Kosten (kein vollständiger Kostenersatz)

Es zeichnet sich immer weiter ab dass es vielfach nicht möglich ist, die vorgeschriebenen drei Angebote, für z.B. Instandhaltungsmaßnahmen, vorzulegen.

Eine gesetzliche Regelung sollte gewährleisten, dass insbesondere bei kleineren Maßnahmen eine Vertragsbindung auch mit weniger Vergleichsangeboten möglich ist. Das Gesetz sollte hier klare Regelungen vorgeben:

bis 1.000 Euro Angebot

1.000-10.000 Euro zwei Angebote

ab 10.000 Euro drei Angebote

Soweit es dem Verwalter bei der Vorbereitung des Beschlusses in angemessener Zeit nicht möglich ist, die Mindestanzahl der Angebote einzuholen, wird klargestellt, dass nicht bereits aus diesem Grund der Beschluss angefochten werden kann. Beweisbelastet dafür sind die beklagten Wohnungseigentümer.

Die letztendliche Durchführung wird nicht selten durch rein formale Fehler, bzw. das Fehlen von drei Angeboten verhindert.

XII. Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung

In sehr engem Zusammenhang mit der längerfristigen Planung und praktischen Umsetzbarkeit von Instandhaltungsmaßnahmen (XI) steht die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung. Die häufigste Ursache der zuvor beschriebenen Verzögerungstaktik dürfte wohl die schlechte finanzielle Lage der Wohnungseigentümergeinschaft sein.

In unserer Beratungspraxis stellen wir immer wieder fest, dass WEGs "in die Jahre kommen". Dies betrifft sowohl die Miteigentümer, die sich die einst die Wohnung als Alterswohnsitz gekauft haben, als auch die Immobilie selbst. Mangels Planung und Ansparung einer angemessenen Rücklage sind die Miteigentümer dann "plötzlich" von hohen Sonderumlagen betroffen, die viele nicht kurzfristig bestreiten können. Hier geht es nicht selten um Dachsanierungen, Strangsanierungen, Elektroleitungen etc. Die Beträge können in die Millionen gehen. Nicht selten ist der Einzelne mit einem fünfstelligen Betrag belastet. Auch wenn Wohnungseigentümergeinschaften Kredite

aufnehmen können, ist es sicher nicht wünschenswert, dass WEGs sich verschulden. Dies vor dem Hintergrund, dass derartige Kosten grundsätzlich gut vorhersehbar sind.

Schließlich geht es um den Erhalt der Bausubstanz und um das Thema, einmal erworbenes Immobilieneigentum auch langfristig und nachhaltig zu erhalten.

Die derzeitige Verpflichtung, eine angemessene Instandhaltungsrückstellung zu bilden (§21 Abs.5 Nr.4 WEG), kann häufig nicht durchgesetzt werden, weil zuverlässige Berechnungsgrundlagen fehlen oder in vielfältiger Form vorhanden sind, sodass eine Mindestrücklage vom einzelnen Eigentümer zur Sicherung des zukünftigen Finanzbedarfs selten nicht durchgesetzt werden kann. Eine Bezugnahme auf die Berechnung nach der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz scheint zielführend (so wohl auch die überwiegende Rechtsprechung: LG Hamburg 318 S 208/09, ZWE 2012,189) kann ggf. aber auch durch eine bessere Regelung ersetzt werden.

Dies kann auch sehr gut mit dem hier vorgeschlagenen Instandhaltungsplan verknüpft werden, weil dadurch der tatsächliche Bedarf der kommenden Jahre konkretisiert wird und die Wohnungseigentümer frühzeitig in verträglichen Schritten eine realistische Instandhaltungsrücklage ansparen können. Die Erhaltung der Bausubstanz ist wohl eine der wichtigsten Voraussetzungen der Förderung des Wohnungseigentums.

XIII. Vollmacht WEG-Verwalter / neues WEG-Register

Die Frage der Vollmacht des WEG-Verwalters ist ein dem deutschen Recht untypisches Problemfeld. Erkennt man die WEG als juristische Person und den WEG-Verwalter als gesetzliches Vertretungsorgan an, liegt es auf der Hand, einen Vergleich mit dem Handelsregister bzw. Vereinsregister zu ziehen. Es ist nicht erkennbar, warum eine WEG, teilweise mit einem Verwaltungsvermögen von mehreren Millionen Euro und einem entsprechend hohen Umsatz nicht auch ihre Vertreter in einem öffentlichen Register offenlegen muss. Dies dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit nicht nur für die Eigentümer und zukünftigen Eigentümer im Rahmen des Kaufs und damit dem Verbraucherschutz-, sondern auch dem Rechtsverkehr bei Geschäften mit Wohnungseigentümergeinschaften. Es ist vollkommen unklar, warum auf die bewährten Möglichkeiten nicht zurückgegriffen wird. Insbesondere der notarielle Nachweis der Verwaltereigenschaft wird bereits heute häufig für die Zustimmung zur Veräußerung des WEG-Eigentums gebraucht. Es findet insofern keine Erschwerung der Situation bei großem Gewinn an Transparenz und Rechtssicherheit statt. Dabei sollte gleichzeitig ggf. der Ersatzzustellungsbevollmächtigte mit aufgenommen werden.

XIV. gerichtliche Bestellung des Verwalters

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung ist zielführend, erfasst aber den Umgehungstatbestand nicht vollständig. Dies hängt mit der Situation zusammen, dass zunächst ein Beschluss wirksam ist, solange er nicht gerichtlich aufgehoben ist (oder durch Änderungsbeschluss). Für die Beschlussfassung und deren Wirksamkeit ist es zunächst unerheblich, ob ein wichtiger Grund für die Abberufung vorliegt oder nicht. Möchte man mit dieser Regelung erklären, dass der Beschluss in diesem Fall nichtig wäre, bedarf es wohl einer entsprechenden Klarstellung. Einfacher wäre wahrscheinlich im Verfahren einen

Antrag auf Abberufung beim Gericht zu stellen, wenn ein entsprechender Grund vorliegt. Hier könnte man dann auch den Minderheitenschutz berücksichtigen, weil bereits der Antrag eines Eigentümers ausreichend ist.

XV. Einstweilige Anordnung nach Einleitung eines Anfechtungsverfahrens

Die Regelungen zur einstweiligen Anordnung im Rahmen eines Anfechtungsbeschlusses ist begrüßenswert und kann verhindern, dass das Anfechtungsverfahren durch Schaffung von tatsächlichen Verhältnissen umgangen. Nicht selten werden beispielsweise angefochtene Baubeschlüsse in die Tat umgesetzt und damit Fakten geschaffen, die kaum mehr zu beseitigen sind.

XVI. Ankündigung der jährlichen ordentlichen Eigentümerversammlung

Die Entscheidung, wann und wo die nächste Eigentümerversammlung stattfindet, obliegt der Verwaltung. Häufig wird dabei die gesetzliche Einladungsfrist eingehalten ohne jedoch die Eigentümer vorab über den Termin zu informieren. Dadurch fällt es vielen Eigentümern schwer, ihre Beschlussanträge noch auf die Tagesordnung setzen zu lassen. Eine Ankündigung der nächsten Eigentümerversammlung mit der Möglichkeit, noch innerhalb von 2 Wochen Beschlussanträge zu stellen, sollte als Verpflichtung des WEG-Verwalters gesetzlich verankert werden, um die ordnungsgemäße Verwaltung zu beschleunigen, weil ansonsten die Beschlussanträge 1 Jahr warten müssen. Eine entsprechende Ankündigung scheint in Textform im digitalen Zeitalter einfach möglich. Ggf. kann dies auch als Sonderanspruch nur für die Eigentümer geregelt werden, welche beim Verwalter eine Mailadresse hinterlegt haben. Dadurch kann zielführend eine Förderung der Digitalisierung der Verwaltung ermöglicht werden ohne Eigentümer zu überfordern.

XVII. nachträgliche Öffnungsklausel

Derzeit werden in den meisten Gemeinschaftsordnungen neuer Wohnungseigentümergeinschaften Öffnungsklauseln vorgesehen.

Bsp.: „ Von den Regelungen dieser Teilungserklärung kann mit einer Mehrheit von abgewichen werden.“

Es wäre wünschenswert, eine entsprechende Regelung zur Änderungsmöglichkeit der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung gesetzlich aufzunehmen, um auch Bestandsgemeinschaften die Möglichkeit zu geben, auf Veränderungen ggf. mit Mehrheitsbeschluss zu reagieren und nicht darauf angewiesen zu sein, diese in notarieller Form beim Grundbuch als Vereinbarung einzureichen. Dies würde eine Verfahrensvereinfachung bedeuten und gerade in Gemeinschaften mit mehr als zwanzig Eigentümern die Möglichkeit der Anpassung überhaupt erst eröffnen.
