



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 Rückbaurisiko 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.