



WEG Kanon

Thesen zur Reform des
Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Empfehlungen aus dem Gipfel-Treffen

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

Inhalt

I. Vorbemerkung	3
II. Themen einer WEG- Novellierung im Überblick	4
III. Teilnehmer	5
IV. Thesen im Überblick	6
V. Thesen zur WEG-Reform im Detail	
1. Offene Fremdkonten als Standard für mehr Transparenz und Verbraucherschutz	10
2. Elektromobilität und Barrierefreiheit	12
3. Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters für Inkassovorgänge	14
4. Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters für Instandsetzungs-Maßnahmen	16
5. Beschlusskompetenz zur Herabsetzung der Beschlussfähigkeit	18
6. Generelle Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung	20
7. Umlaufbeschluss- Mehrheit absenken	22
8. Ermessen der Eigentümer über Anzahl der Beiratsmitglieder	23
9. Gleichbehandlung der Eigentümergemeinschaft bei EEG-Umlage	25

I. Vorbemerkung

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), welches im Jahr 1951 geschaffen und zuletzt im Jahr 2007 novelliert wurde, kann den steigenden Anforderungen und Bedürfnissen der Wohnungseigentümer auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung und die Vielzahl neuer gesetzlicher Regelungen, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung und Rauchwarnmelderpflicht nicht mehr gerecht werden.

Es hat sich gezeigt, dass Gemeinschaften aufgrund der heterogenen Strukturen und unvollständigen, sowie intransparenten Rechtslage zahlreichen unlösbaren Konflikten ausgesetzt sind, die das WEG bei seiner Schaffung und nachfolgenden Reform unberücksichtigt ließ.

Der IVD hat aufgrund dieser Erkenntnisse Ende August 2017 namhafte Wissenschaftler, Richter und Rechtsanwälte sowie Immobilienunternehmer zu einem Gipfeltreffen zur Diskussion über eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes eingeladen. Im Rahmen des vierstündigen Workshops wurden aufgrund vorheriger Abstimmung neun Thesen zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zur weiteren Diskussion gestellt.

Die Mehrzahl der Teilnehmer hat einen grundlegenden Reformbedarf des WEG festgestellt und sowohl Gesetzesformulierungen, als auch die Gesetzessystematik grundlegend eruiert. Auf dieser Grundlage konnten die Thesen konsensfähig diskutiert und Handlungsempfehlungen an die Politik formuliert werden, die nachfolgend als Empfehlungen bezeichnet sind.

II. Die Themen einer WEG-Novellierung im Überblick

Offene Fremdkonten als Standard für mehr
Transparenz und Verbraucherschutz

Elektromobilität und Barrierefreiheit fördern

Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters für Inkasso-
vorgänge schaffen

Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters für Instand-
setzung-/ Instandhaltungsmaßnahmen schaffen

Quorum für Beschlussfähigkeit absenken

Generelle Beschlusskompetenz für Änderung der
Kostenverteilung schaffen

Umlaufbeschluss erleichtern

Ermessen der Eigentümer bei der Anzahl der
Beiratsmitglieder

Gleichbehandlung der Gemeinschaft bei der EEG-Umlage

III. Teilnehmer



Dr. jur. Mathias Löffler

Zivil- und WEG Richter am Amtsgericht Hannover, 2002 Referent beim Bundesjustizministerium in Berlin und Mitarbeit an den ersten Entwürfen zum neuen Wohnungseigentumsgesetz, Co-Autor des juristischen Kommentars zum WEG von Dr. Georg Jennißen und ist Verfasser zahlreicher Beiträge in Fachzeitschriften



Prof. Dr. jur. Arnold Lehmann-Richter

Dozent an der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin, Professur für Privates Wirtschaftsrecht, 2001 bis 2011 Rechtsanwalt, Zahlreiche Kommentierungen zum WEG, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, J. von Staudinger, Schmidt/Futrerer- Mietrecht, Beck-Verlag, Elzer/Fritsch/Meier, Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, Kapitel „Die WEG im Streit“



Dr. jur. Marcel Sauren

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, vereidigter Buchprüfer, Autor WEG Kommentar, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, Muster zum Verwaltervertrag, 2. Auflage, Praxislexikon Wohnungseigentum, Stiftung Warentest Handbuch Eigentumswohnung, ständiger Mitarbeiter der Fachzeitschrift „ZMR, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht“ und im Herausgeberbeirat der „NZM“ (Aachen)



Ass. jur. Klaus Schütt

Immobilienmakler und Hausverwalter, Geschäftsführer Hans Schütt Immobilien GmbH in Kiel, Mitglied des Mietspiegelausschusses in Kiel, Mitglied im Gutachterausschuss, Mitglied IVD-Bundesfachausschuss Verwalter und IVD-Rechtsausschuss



Jörg Wanke

Immobilienmakler und WEG-Verwalter für ca. 3.000 Einheiten, Geschäftsführer 3x1 Immobilien GmbH in Erfurt, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung



Markus Jugan

Immobilienverwalter, Geschäftsführer Immobilien Jugan Investmentverwaltung GmbH in München, Vorsitzender des Bundesfachausschusses Verwalter, Präsidiumsmitglied des IVD



Annett Engel-Lindner

Rechtsanwältin Miet- und WEG-Recht, Referentin Immobilienverwaltung beim IVD Bundesverband, langjährige Rechtsberaterin für den Verband Wohnen im Eigentum



Lars Lawenstein

Referent der IVD-Geschäftsführung (Protokollführer)

IV. Thesen zur WEG-Reform

1. Offene Fremdkonten müssen Standard werden für mehr Transparenz und Verbraucherschutz

Das Gesetz (WEG) sieht derzeit keine klaren Regelungen zur Kontenführung in der Eigentümergemeinschaft vor. WEG-Konten bieten nur in Form „offener Fremdkonten“ Schutz des Gemeinschaftsvermögens vor Privatinsolvenz und Drittgläubigerzugriffen. In der Praxis sind häufig noch Treuhandkonten auf den Namen des Verwalters lautend vorzufinden, was mit dem Grundsatz einer ordnungsgemäßen Verwaltung unvereinbar ist.

Empfehlung

§ 27 Abs. 5 S. 1 WEG ist daher folgender Zusatz (Fettdruck) einzufügen:
„der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten **und offene Fremdkonten zu führen.**“

2. Elektromobilität und Barrierefreiheit durch Erleichterung der Beschlussmehrheiten

Bauliche Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität bedürfen im Regelfall der Zustimmung aller Eigentümer einer Gemeinschaft. In der Praxis scheitern diese, auch politisch motivierten Maßnahmen, häufig an einem Einvernehmen der Eigentümer. Um diese Hürde zu nehmen und die Durchführung zugunsten der betroffenen Eigentümer und der politischen Zielsetzung zu fördern, bedarf es einer Zustimmungsfreiheit zur Durchführung solcher Maßnahmen, solange die übrigen Eigentümer nicht unangemessen benachteiligt werden. Darüber hinaus muss eine Regelung zu den Instandsetzungs- und Folgekosten getroffen werden.

Empfehlung

§ 21 Abs. 5 Ziff. 1- 6 WEG sind dahingehend zu ergänzen, dass diese Maßnahmen als Regelbeispiel ordnungsgemäßer Verwaltung eingefügt werden.

(Ziff. 7 neu) „Duldung aller baulichen Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums oder für die Installation einer Elektromobil-Ladeeinrichtung erforderlich sind, sofern die übrigen Eigentümer nicht unangemessen benachteiligt werden. Über die Instandsetzungs- und Folgekosten entscheiden die Eigentümer per doppelt qualifizierter Mehrheit.“

3. Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters für Inkassovorgänge

Das Gesetz vermittelt dem Verwalter keine originäre Befugnis Zahlungsansprüche gegen säumige Hausgeldschuldner außergerichtlich oder gerichtlich ohne gesonderten Beschluss der Eigentümer geltend zu machen. Hinzu kommt, dass auch die Fälligkeit des Wohngeldes nicht gesetzlich geregelt ist. Dies führt in der Praxis dazu, dass die notwendigen Bewirtschaftungskosten dem Gemeinschaftsvermögen nicht zeitnah zugeführt werden können, wenn einzelne Eigentümer ihre Zahlungen einstellen. Um die Liquidität einer Gemeinschaft jederzeit sicherstellen zu können, sollte der Verwalter in die Lage versetzt werden, die säumigen Hausgeldschuldner ohne weiteres Zögern in Anspruch nehmen zu können. Dies kann nur durch eine gesetzliche Ermächtigung erreicht werden.

Da das Gesetz keine Fälligkeitsregel für das Wohn- bzw. Hausgeld vorgibt, bleibt unklar, wann das Wohngeld zu zahlen ist, solange es keinen Beschluss der WEG oder Regelung in der Teilungserklärung gibt. Dies muss ebenfalls gesetzlich geregelt werden, damit der Verwalter in der Lage ist, etwaige Rückstände eruieren zu können.

Empfehlung

§ 27 Abs. 1 WEG: Das Gesetz ist um eine Generalklausel zu erweitern, die es dem Verwalter ermöglicht, selbst Inkassomaßnahmen zu veranlassen. Das Gesetz ist darüber hinaus dahingehend zu ändern, dass ... (Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, entsprechend des beschlossenen Wirtschaftsplanes monatliche Vorschüsse bis zum x. des Monats zu zahlen. Die Bezeichnung „auf Abruf“ ist zu entfernen).

4. Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters für kleine Instandsetzung-/Instandhaltungsmaßnahmen muss geschaffen werden

Das Gesetz vermittelt dem Verwalter, mit Ausnahme von Notreparaturen, keine originäre Befugnis Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen ohne gesonderten Beschluss der Eigentümer durchzuführen. Dies führt in der Praxis dazu, dass sämtliche, eine ordnungsgemäße Verwaltung erfordernde Instandsetzungsmaßnahmen davon abhängen, dass die Eigentümer dem Verwalter eine Befugnis hierzu erteilen. Die Schaffung einer originären Kompetenz sollte der Höhe nach begrenzt werden. In Betracht kommt eine Begrenzung in Abhängigkeit der Kosten des Wirtschaftsplanes (8-10 %).

Empfehlung

§ 27 Abs. 1, Ziff. 2 WEG: Das Gesetz ist dahingehend zu ändern, dass eine Generalklausel geschaffen wird, die es dem Verwalter ermöglicht aus eigener Kompetenz Maßnahmen zu ergreifen. Dies könnte durch die Verwendung der Begrifflichkeit „regelmäßig“ bzw. „gleitend“ anstelle des Begriffs „laufend“ erfolgen. Des Weiteren sollte die höhenmäßige Begrenzung auf 8-10 % festgeschrieben werden.

5. Quorum zur Beschlussfähigkeit

Damit die Eigentümergemeinschaft gemeinsame Beschlüsse fassen kann, muss mehr als die Hälfte der erschienenen stimmberechtigten Eigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend sein. Dieses hohe Quorum führt in der Praxis zu erheblichen Schwierigkeiten, sodass die Gemeinschaft an der Beschlussfassung gehindert wird und notwendige Beschlüsse nicht gefasst werden können. Die Beschlussfähigkeit muss durch die Absenkung des Quorums erleichtert werden.

Empfehlung § 25 Abs. 3 ist zu ergänzen (Fettdruck): „Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten, **sofern nicht eine Vereinbarung oder Beschlussfassung der Eigentümer dem entgegen steht**“.

6. Generelle Beschlusskompetenz für Änderung der Kostenverteilung

Das Gesetz sieht derzeit lediglich die Möglichkeit vor, dass die Kostenverteilung bei Instandsetzung und Instandhaltungsmaßnahmen nur für den Einzelfall per Mehrheitsbeschluss geregelt werden können. Soll hingegen eine generelle Änderung des Verteilungsmaßstabes (z.B. Sanierung aller Fenster) erfolgen, müssen alle Eigentümer zustimmen. Dies erschwert die Durchsetzung genereller Maßnahmen an bestimmten Gebäudeteilen.

Empfehlung § 16 Abs. 4 S. 1 WEG: Der Begriff „Einzelfall“ ist im Gesetz zu streichen.

7. Umlaufbeschluss: Einstimmigkeit auf doppelt qualifizierte Mehrheit absenken

Beschlüsse, die nicht in Gegenwart der Eigentümer, sondern im schriftlichen Verfahren erfolgen, müssen von allen Eigentümern unterzeichnet werden, unabhängig davon, welche Beschlussmehrheiten das Gesetz im Regelfall dafür vorsieht. In der Praxis scheitern derartige Beschlussfassungen häufig, wenn nur ein Eigentümer der Maßnahme nicht zustimmt. Hier besteht dringender Handlungsbedarf, um die Gemeinschaft handlungsfähiger zu machen und schnellere Entscheidungen zu treffen.

Empfehlung § 23 Abs. 3 WEG ist abzuändern (Fettdruck): „Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, **wenn eine Mehrheit im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG gegenüber dem Verwalter in Textform die Zustimmung zu diesem Beschluss erklärt**.“

8. Öffnung bei der Anzahl der Beiratsmitglieder

Nach dem Gesetz (§ 29 WEG) besteht der Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern, sofern die Teilungserklärung (TE) keine Abweichung vorsieht. Im Regelfall enthält die TE keine abweichende Regelung. Abweichende Regelungen sind allerdings sinnvoll und notwendig in kleineren oder größeren Gemeinschaften, um diese auf die Eigenart der Anlage abzustimmen. Die Anzahl der Mitglieder sollte in die Disposition der Eigentümer gestellt werden.

Empfehlung

§ 29 Abs. 1, S. 2 WEG sollte gestrichen und S. 1 neu formuliert werden:

„Die Wohnungseigentümer können einen Verwaltungsbeirat bestellen.“

9. Mieterstrommodell: Gleichbehandlung der Gemeinschaft bei der EEG-Umlage

Die WEG ist benachteiligt bei der Förderung der Stromeigenversorgung, da sie nicht von einer verringerten EEG-Umlage profitieren kann. Nach dem sog. Mieterstrommodell profitieren Mieter bei der Inanspruchnahme selbsterzeugten Stroms durch vergünstigte Konditionen. Gleiches muss auch für die Eigentümergemeinschaften gelten. Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2017) wird ein Förderanspruch für direkt gelieferten Strom aus Solaranlagen auf Wohngebäuden verankert. Der Mieterstromzuschlag ist in § 19 Abs. 1 Nr. 3 EEG 2017 neben der Marktprämie und der Einspeisevergütung als dritte Kategorie einer Förderung nach dem EEG 2017 aufgeführt.

Es wird gefordert, dass diese Förderung auch für Eigentümergemeinschaften im EEG (2017) eingeführt wird.

V. Thesen zur WEG-Reform im Detail



1. Offene Fremdgeldkonten als Standard für mehr Transparenz und Verbraucherschutz

I. Regelungsbedarf

Noch immer haben viele Wohnungseigentümergeinschaften ihre Gelder auf nicht pfändungs- und insolvenzsicheren Treuhandkonten liegen, obwohl es spätestens seit dem Jahr 2007 für Banken kein Problem mehr ist, offene Fremdgeldkonten einzurichten. Obwohl Wohnungseigentümer Verbraucher sind (Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 25.03.2015, Az.: VIII ZR 243/13), haben sie bei Geldinstituten keine Kontroll- und Informationsrechte, da diese nur den WEG-Verwalter als Vertragspartner betrachten.

1. Welche Risiken tragen Treuhandkonten?

Treuhandkonten sind nicht ausreichend gegen Pfändung durch Dritte und gegen Insolvenz gesichert. Der Verwalter ist hier selbst Kontoinhaber. Das bedeutet:

Im Falle einer Insolvenz des Verwalters fällt das Kontogeld erst einmal in die Insolvenzmasse des Schuldners; die Gemeinschaft muss erst ihre Rechte an dem Konto geltend machen.

Gläubiger des Verwalters (ggf. auch die Bank) können in diese Konten pfänden. Der Zugriff auf die WEG Konten ist der Gemeinschaft zunächst versagt, wenn die Gläubiger des Verwalters das Kontenvermögen nicht freigeben. Die Gemeinschaft muss dann im Wege eines u.U. langwierigen und kostenintensiven Gerichtsverfahrens (Drittwiderrspruchsklage) die Freigabe gerichtlich erwirken. Gleiches gilt, wenn der Verwalter entweder verstorben ist oder nicht mehr reagiert.

Die Eigentümer haben keinen Zugriff auf die für die Bewirtschaftung der Gemeinschaftsanlage notwendigen laufenden Bewirtschaftungskosten.

Bei jedem Verwalterwechsel müssen alle Konten gewechselt werden.

Treuhandkonten sind für die Eigentümer schwerer zu kontrollieren, sodass ein illegaler Zugriff auf das WEG-Vermögen u.U., zu spät entdeckt wird.

Dagegen bieten offene Fremdgeldkonten mehr Sicherheit! Sie erleichtern Wohnungseigentümern und Verwaltungsbeiräten die Kontrolle über den Umgang des Verwalters mit ihrem Geld. Denn der Kontoinhaber ist in diesem Fall die WEG. Auch das Risiko der Veruntreuung wird so verringert!

Fremdgeldkonten sind pfändungs- und insolvenzsicher.

Offene Fremdgeldkonten bieten mehr Sicherheit! Sie erleichtern Wohnungseigentümern und Verwaltungsbeiräten die Kontrolle über den Umgang des Verwalters mit ihrem Geld.

2. Gesetzliche Defizite

Das Gesetz sieht keine klare und eindeutige Regelung für die Führung von WEG-Konten vor. In der Rechtsprechung mehrte sich zunehmend die Auffassung, dass nur die Führung offener Fremdkonten dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Bei der Kontoführung ist der Verwalter nach dem Gesetz verpflichtet, eingenommene Gelder zu verwalten (§ 27 Abs. 1 Nr. 6 WEG), für diese Gelder Konten zu führen (§ 27 Abs. 3 Nr. 5 WEG), eingenommene Gelder von seinem Vermögen getrennt zu halten (§ 27 Abs. 5 S. 1 WEG).

Da der Verwalter die eingenommenen Gelder der Gemeinschaft von seinem Vermögen getrennt halten muss, darf er das Konto der Gemeinschaft nicht als eigenes Konto führen.

Seit der letzten Novellierung des WEG im Jahre 2007 wird eine Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft anerkannt, § 10 Abs. 6 WEG. Zugleich wird das Verwaltungsvermögen gem. § 10 Abs. 7 WEG der teilrechtsfähigen Gemeinschaft zugeordnet. Folglich muss der Verwalter das Konto im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft führen.

Wie der Verwalter eingenommene Gelder zu verwalten hat, ist hingegen gesetzlich nicht geregelt. Sieht die Gemeinschaft keine Weisungen oder Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung vor, gelten für den Verwalter die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

II. Reformvorschläge

Da Eigentümergeinschaften zwar Verbraucher, aber keine natürlichen Personen, sondern juristische Personen sind, muss aus Sicht des Verbraucherschutzes und des Transparenzgebotes eine gesetzliche Klarstellung erfolgen, in welcher Form diese Konten zu führen sind.

Dies lässt sich durch eine einfache Ergänzung des bereits bestehenden Wortlautes von § 27 Abs. 5, S. 1 WEG erreichen, wie folgt:

„Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen auf einem offenen Fremdkonto gesondert zu halten.“

2. Elektromobilität und Barrierefreiheit muss durch Erleichterung der Beschlussmehrheiten gefördert werden

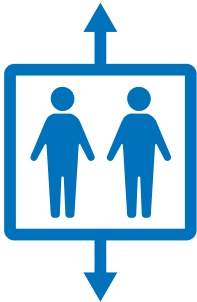
I. Regelungsbedarf

Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität stellen im Regelfall eine bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG) dar. Hierfür ist gem. § 22 WEG die Zustimmung aller Eigentümer, die über das übliche Maß hinaus von der Maßnahme betroffen sind, erforderlich. In der Praxis erweist sich die Zustimmung aller Eigentümer häufig als Hindernis zur Durchführung dieser Maßnahmen, da einzelne Eigentümer sich entweder nicht betroffen fühlen oder nicht interessiert sind.



1. Elektromobilität

Es besteht aktuell keinerlei Rechtsanspruch auf eine eigene Lade-Steckdose für ein Elektromobil, denn eine solche gehört nicht zum Mindeststandard einer Wohnung – selbst dann, wenn der Eigentümer der Wohnung sich verpflichtet, alle Kosten zu übernehmen. Darauf verwies zuletzt das Landgericht München (Aktenzeichen 36 S 2041/15). Nur wer es schafft, alle Mitglieder seiner Eigentümergemeinschaft von der Einrichtung der Ladestation zu überzeugen, ist rein rechtlich auf der sicheren Seite. Dies ist in der Praxis eher die Ausnahme, sodass die Betroffenen von derartigen Maßnahmen häufig absehen müssen.



2. Barrierefreiheit

Grundsätzlich entspricht es dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung, behinderten Wohnungseigentümern einen barrierefreien Zugang sowohl zum Sondereigentum wie auch zum Gemeinschaftseigentum zu ermöglichen. Dies betrifft sowohl den Einbau eines Fahrstuhles oder Treppenliftes, Auffahrrampen, einem Außenfahrstuhl oder schwellenfreien Ausbau des Gemeinschaftseigentums. Im WEG selbst findet sich allerdings keine entsprechende Regelung, die die Durchführung derartiger Maßnahmen ohne Zustimmung der betroffenen Eigentümer im Übrigen ermöglicht.

Die Gesetzgebung und Rechtsprechung trägt unter Berufung auf Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG zwar dem besonderen Schutz behinderter Wohnungseigentümer Rechnung und gewährt diesen einen Anspruch auf Durchführung baulicher Maßnahmen zum barrierefreien Zugang zu ihrem Wohnungseigentum.

Soweit die Notwendigkeit an baulichen Einrichtungen besteht, behindertengerechten Zugang zu Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu ermöglichen, wird bei der gebotenen Abwägung zwischen den grundrechtlich geschützten Eigentümerrechten der übrigen Wohnungseigentümer aus Art. 14 GG und dem Verbot der Benachteiligung Behinderter aus Art. 3 Satz 2 GG im Regelfall den Belangen des Behinderten Vorrang eingeräumt. Beeinträchtigt jedenfalls der Einbau eines Treppenlifts die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus, kann unter Abwägung der betroffenen Grundrechte ein Anspruch auf einen Einbau eines Treppenlifts bestehen.

Ob eine Benachteiligung i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG vorliegt, bedarf allerdings stets einer Würdigung im Einzelfall. Ob ein Anspruch des Eigentümers besteht, muss dann im Regelfall in einem häufig zeitaufwändigen und kostenintensiven gerichtlichen Verfahrens geklärt werden. Der Verwalter kann eine solche Würdigung mit Ausnahme etwaig bekannter Gerichtsurteile im Regelfall ebenfalls nicht vornehmen, sodass die Umsetzung der Maßnahmen erschwert bzw. ggf. wegen Zeitablaufes unmöglich gemacht wird.

Darüber hinaus hat die Eigentümergemeinschaft zumindest auch einen Anspruch auf Mitwirkung bei der Frage, wie die bauliche Maßnahme umgesetzt werden soll und kann. Ist jedenfalls etwa das Erfordernis einer Rollstuhlrampe grundsätzlich gegeben, hat der behinderte Wohnungseigentümer zwar ggf. einen Anspruch gegen die Gemeinschaft auf die entsprechende bauliche Maßnahme – mithin das "Ob" der Maßnahme. Der Eigentümergemeinschaft muss daneben aber noch ein Mitspracherecht dahingehend verbleiben, wie die Maßnahme durchgeführt wird, wo beispielsweise die Rollstuhlrampe angebaut wird.

Diese Unsicherheiten und Unwägbarkeiten bei der Umsetzung dieser Maßnahmen müssen abgebaut werden. So brachte der Bundesrat auf Initiative der Länder Bayern und Sachsen einen Gesetzentwurf zur Förderung altersgerechten Wohnens und der Elektromobilität in den Bundestag ein. Gemäß Drucksache 18/10256 soll zur Förderung der Elektromobilität eine Regelung in das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgenommen werden, nach der die nach Paragraph 22 Absatz 1 Satz 1 WEG erforderliche Zustimmung der beeinträchtigten Miteigentümer dann nicht mehr notwendig sein wird, wenn die Maßnahme für die Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge erforderlich ist.

II. Reformvorschläge

Um die Hürde der Zustimmungsbedürftigkeit aller Eigentümer zu senken, und die Durchführung solcher Maßnahmen zugunsten der betroffenen Eigentümer zu fördern, muss die erforderliche Beschlussmehrheit abgesenkt werden.

Dies entspricht auch der politischen Zielsetzung zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität.

Die Gesetzesinitiative geht hier aber auch nach Auffassung der Bundesregierung nicht weit genug.

Um eine nachhaltige und schnell realisierbare Lösung mit den gewünschten Effekten zu erzielen, muss die Hürde deutlich gesenkt werden und auch weitere praxisnahe Fragestellungen, wie die Übernahme von Folgekosten derartiger Anlagen, geklärt werden.

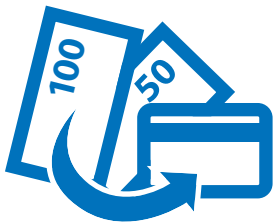
Bauliche Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität und Barrierefreiheit sollten grundsätzlich zustimmungsfrei sein, solange die übrigen Eigentümer nicht i.S.v. § 14 Abs. 1 WEG unangemessen benachteiligt werden. Es sollte eine einheit-

liche Beschlussmehrheit geben. Eine Abstufung der Beschlussmehrheiten nach dem Grad der Veränderung der Anlage, würde die bestehenden Unsicherheiten nicht beseitigen und weitere Hemmnisse aufbauen.

Die baulichen Maßnahmen im Hinblick auf Elektromobilität und Barrierefreiheit sollten als Regelbeispiel in § 21 Abs. 5 WEG als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung aufgenommen werden.

§ 21 Abs. 5 ist um Ziff. 7 zu ergänzen wie folgt:

(Ziff. 7 neu) „Duldung aller baulichen Maßnahmen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums oder für die Installation einer Elektromobil-Ladeeinrichtung erforderlich sind, sofern die übrigen Eigentümer nicht unangemessen benachteiligt werden. Über die Instandsetzungs- und Folgekosten entscheiden die Eigentümer per doppelt qualifizierter Mehrheit“.



3. Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters für Inkassovorgänge muss geschaffen werden

I. Regelungsbedarf

Das Gesetz vermittelt dem Verwalter keine originäre Befugnis Ansprüche gegen säumige Hausgeldschuldner sowohl in Bezug auf Abrechnungsspitzen oder Sonderumlagen gerichtlich geltend zu machen. Er muss hierzu durch die Eigentümer gesondert per Beschlussfassung oder Vereinbarung ermächtigt werden.

Zwar ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern gem. § 27 Absatz 3, Ziffer 4 verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, sowie alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegen zu nehmen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt. Dies umfasst jedoch nicht die originäre Durchsetzung der rückständigen Zahlungen an sich, sondern bedeutet, Maßnahmen zu ergreifen, damit die Eigentümer in die Lage versetzt werden, Beschlüsse zu fassen, die ihn oder eine dritte Person ermächtigen die Ansprüche außergerichtlich und gerichtlich durchzusetzen.

Diese fehlende Befugnis des Verwalters erweist sich in der Praxis als Hemmnis, um die für die Eigentümergemeinschaft notwendigen Bewirtschaftungskosten dem Gemeinschaftsvermögen zeitnah zukommen zu lassen. In den meisten Teilungserklärungen finden sich keine Vereinbarungen, die den Verwalter zum aktiven Vorgehen ermächtigen. Auf der anderen Seite erfolgen Beschlussfassungen der Eigentümer nur einmal jährlich im Rahmen einer Eigentümerversammlung

und unterliegen sodann, dem Risiko eines unter Umständen langwierigen Beschlussanfechtungsverfahrens. Zahlt ein Wohnungseigentümer kein Hausgeld mehr, muss die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der Verwalter schnell handeln können. Denn die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft bestehen auch weiterhin. Die notwendige Liquidität der Gemeinschaft kann durch unterlassene Zahlungen sowohl von laufenden Wohngeldern aber auch Sonderumlagen einzelner Eigentümer schnell gefährdet werden.

Um die Liquidität einer Gemeinschaft jederzeit sicherzustellen und diese aufrechtzuerhalten, sollte das Gesetz eine originäre Befugnis des Verwalters zur Durchführung von Aktivprozessen regeln, die den Verwalter ermächtigt, sowohl laufende Hausgeldzahlungen, Abrechnungsspitzen und Sonderumlagen ohne gesonderte Beschlussfassung gerichtlich durchsetzen zu können.

Auch sieht das Gesetz, § 28 Abs. 2 WEG, keine Fälligkeitsregel für die laufenden Wohn- bzw. Hausgeldzahlungen vor. Somit bleibt unklar, wann das Wohngeld zu zahlen ist, solange es keinen Beschluss der Gemeinschaft oder eine Regelung in der Teilungserklärung gibt. Um den Verwalter in die Lage zu versetzen, die rückständigen Zahlungen genau festzusetzen, bedarf es einer gesetzlichen Fälligkeitsregel.

II. Reformvorschläge

Die Handlungsbefugnis des Verwalters gem. § 27 Absatz 2 muss dahingehend geändert werden, dass der Verwalter rückständige Wohngeldforderungen und sonstige Zahlungsverpflichtungen, wie Sonderumlagen, die durch entsprechende Beschlussfassungen der Eigentümer begründet wurden, entsprechend dem Prinzip ordnungsmäßiger Verwaltung unmittelbar durchsetzen kann.

Das Gesetz ist in § 27 Abs. 1 WEG um eine Generalklausel zu erweitern, die es dem Verwalter ermöglicht selbst Inkassomaßnahmen zu veranlassen. Alternativ könnte der Wortlaut des § 27 Abs. 2 Ziff. 3 dahingehend geändert werden, dass das Erfordernis der gesonderten Ermächtigung durch die Eigentümer gestrichen wird.

Das Gesetz ist in § 28 Abs. 2 WEG darüber hinaus dahingehend zu ändern, dass die Fälligkeit des Wohngeldes festgelegt wird: „Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet entsprechend des Wirtschaftsplanes monatliche Vorschüsse bis zum x. des Monats zu zahlen“. Der Wortlaut „nach Abruf durch den Verwalter“ ist zu entfernen.

Mit den hier vorgeschlagenen Änderungen der §§ 27, 28 WEG kann zum einen dem Anspruch der Wohnungseigentümer Genüge getan werden, dass der Verwalter schnell und selbständig tätig werden kann und darüber hinaus das Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer nach einer liquiden Gemeinschaft befriedigt werden.

Die fehlende originäre gesetzliche Befugnis des Verwalters zur Durchführung von Inkassovorgängen erweist sich in der Praxis als Hemmnis, um die für die Eigentümergeinschaft notwendigen Bewirtschaftungskosten dem Gemeinschaftsvermögen zeitnah zukommen zu lassen.



4. Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters zur Durchführung von kleinen Instandsetzungs-Maßnahmen

von Jörg Wanke

I. Regelungsbedarf

Das Gesetz überträgt dem Verwalter abgesehen von „dringenden Fällen“ gem. § 27 Absatz 1, Ziffer 3 hinaus, keine originäre Befugnis Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen, ohne vorherige Beschlussfassung durch die Eigentümer zu beauftragen und durchführen zu lassen. Zwar ist der Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern gem. § 27 Absatz 1, Ziffer 2 verpflichtet, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung-/Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Dies umfasst jedoch nicht die Durchführung der Maßnahme an sich, sondern bedeutet, Maßnahmen zu ergreifen, damit die Eigentümer in die Lage versetzt werden, Beschlüsse fassen zu können, die § 21 Absatz 5, Ziffer 2 entsprechen. Die Möglichkeit zur Ergreifung solcher „erforderlichen Maßnahmen“ beschränkt sich regelmäßig auf die Einberufung einer Eigentümerversammlung, in der die Eigentümer die Maßnahme beschließen können.

1. Erwartungshaltung der Eigentümer

Die Wohnungseigentümer, insbesondere moderner und komplexer Wohnungseigentumsanlagen, erwarten vom Verwalter eine umfassende und professionelle Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums. Hierzu gehören insbesondere die Organisation und Veranlassung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Zwar gehören Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gem. § 21 Absatz 5 Ziffer 2 zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Es wird jedoch verkannt, dass solche Maßnahmen gem. § 21 Absatz 3 WEG zuvor einer Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer bedürfen, denn die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht den Wohnungseigentümern gem. § 21 Absatz 1 WEG gemeinschaftlich zu.

2. Erforderliches Handeln durch den Verwalter

Da in den meisten Fällen ein dringender Fall gem. § 27 Absatz 1 Ziffer 3 nicht vorliegen dürfte, insbesondere bei ganz alltäglich anfallenden Instandsetzungsbedarf (der Aufzug quietscht, die Klingelanlage fällt aus, das Rolltor zur Tiefgarage schließt nicht, die Zirkulationspumpe der Warmwasserversorgung ist defekt, etc.) besteht eine Ausführungskompetenz des Verwalters nicht. Deshalb verbleiben dem Verwalter zwei Handlungsoptionen:

- a) Er bereitet den Eigentümern Beschlussvorschläge vor, die er Ihnen im Rahmen der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorlegen wird. Da eine ordentliche Eigentümerversammlung nur einmal im Kalenderjahr stattfindet, kann der Fall eintreten, wenn die letzte ordentliche Eigentümerversammlung erst kürzlich stattfand, dass bis zur möglichen Beschlussfassung im Rahmen der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung ein Zeitraum von deutlich mehr als zwölf Monaten vergehen kann.

b) Der Verwalter lädt die Eigentümer zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung ein, in der über die Instandsetzungsmaßnahmen beschlossen werden könnte. Da innerhalb eines Kalenderjahres häufig mehrere finanziell überschaubare Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden, wären somit ebenso viele außerordentliche Eigentümerversammlungen erforderlich.

3. Anspruch der Eigentümer vs. Gesetzeslage

Variante a) widerspricht dem Anspruch der Eigentümer auf zeitnahe Instandsetzung von Gebäudedefekten. „Der Verwalter kümmert sich nicht.“ Es wird häufig von den Eigentümern verkannt, dass er sich ohne Beschluss nicht kümmern darf.

Variante b) ist den Eigentümern regelmäßig ebenso wenig zu vermitteln. Der Verwaltungsaufwand für die Eigentümer und den Verwalter, insbesondere auch die damit i.d.R. verbundenen zusätzlichen Verwaltungskosten für die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung außerordentlicher Eigentümerversammlungen sind den Eigentümern nur schwer zu vermitteln. Dies insbesondere dann, wenn die zusätzlichen Verwaltungsaufwendungen höher ausfallen als die Kosten für die Instandsetzungsmaßnahme an sich. Dies ist schnell dann der Fall, wenn für die Durchführung der Eigentümerversammlung große Versammlungsräume angemietet werden müssen. Hinzu kommt, dass häufig die Beteiligung der Eigentümer an Eigentümerversammlungen, mit aus deren Sicht lapidaren Tagesordnungspunkten, gering ausfällt. Dies kann dazu führen, dass eine ordnungsgemäß einberufene Eigentümerversammlung gem. § 25 Absatz 3 WEG nicht beschlussfähig ist. Dies würde wiederum zur Einberufung einer Wiederholungsversammlung führen, was mit weiteren zusätzlichen Verwaltungskosten und wegen der gesetzlichen Einladungsfristen, mit einem weiteren Verzug bei der Durchführung der erforderlichen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen verbunden wäre.

Die Handlungskompetenz des Verwalters muss dahingehend erweitert werden, dass er regelmäßig (gleitend) anfallende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die durch den Betrieb des gemeinschaftlichen Eigentums oder durch äußere Einflüsse entstehen.

II. Reformvorschläge

Die Handlungskompetenz des Verwalters gem. § 27 Absatz 1 Ziffer 2 WEG muss dahingehend erweitert werden, dass er regelmäßig (gleitend) anfallende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die durch den Betrieb des gemeinschaftlichen Eigentums oder durch äußere Einflüsse entstehen, entsprechend den Prinzipien ordnungsmäßiger Verwaltung durchführen lassen darf. Die Handlungskompetenz des Verwalters für derartige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen wird auf einen Betrag je Fall von 10% des für solche Maßnahmen angesetzten Betrages des Gesamtwirtschaftsplanes gem. § 28 WEG begrenzt. Insgesamt dürfen die vom Verwalter, ohne vorherige Beschlussfassung durch die Eigentümer durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, in einem Wirtschaftsjahr, den für das betreffende Wirtschaftsjahr für solche Maßnahmen angesetzten Betrag des Gesamtwirtschaftsplanes gem. § 28 WEG, nicht übersteigen.

Mit der hier vorgeschlagenen Änderung des § 27 WEG wird zum einen dem Anspruch der Wohnungseigentümer an den Verwalter als schnell, professionell und selbständig handelnder Dienstleister gerecht, ebenso wie dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer, die Hoheit über die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verbundenen Kosten nicht zu verlieren.



5. Beschlusskompetenz zur Herabsetzung der Beschlussfähigkeit

von Dr. Marcel Sauren

I. Regelungsbedarf

1. Gesetzliche Regelung

Damit die Eigentümergemeinschaft in einer Versammlung Beschlüsse fassen kann, muss nach dem Gesetz die Versammlung beschlussfähig sein. Hierfür müssen die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe der Anteile, anwesend oder vertreten sein (§ 25 Abs. 3 WEG, sog. Beschlussfähigkeit). Ist eine Versammlung nicht (gemäß § 25 Absatz 3 WEG) beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen (§ 25 Abs. 4 WEG).

2. Gesetzliche Defizite

a) Betroffene Anlagen

Aufgrund dieser Regelungen wird häufig in bestimmten Anlagen oder bei Inhaberschaft bestimmter Gruppen das vorgenannte sog. Quorum nicht erreicht. Zu nennen bzgl. der Anlagen sind insbesondere größeren Gemeinschaften. Da dann die Wahrscheinlichkeit besteht, dass Eigentümer weit weg wohnen und deshalb nicht erscheinen. Auch Anlagen, in denen die Kapitalanleger die überwiegende Mehrheit darstellen sind davon häufig betroffen. Zudem sind bei diesen Anlagen auch häufig alle oder viele Eigentümer mehr oder weniger weit entfernt ansässig. Auch fehlt häufig das persönliche Interesse, wenn die Wohnung als Kapitalanlage gesehen wird. Nach statistischen Erhebungen wird die Wohnung aber immerhin von jedem 2. Eigentümer (s. Sauren, WEG 6. Aufl., vor § 1 Rn.2) als Kapitalanlage gehalten. Häufig haben viele Eigentümer nicht das Interesse an den Beschlusspunkten oder bei reibungslos ablaufenden Gemeinschaften besteht kein großer Diskussionsbedarf, sodass jährlich immer wieder nur dieselben Tagesordnungspunkte erscheinen.

b) Folgerung

Wird hier dieses Quorum nicht oder nur knapp erreicht, so muss der Verwalter die Versammlung schließen, ohne etwas beschließen zu können. Dann ist der Verwalter nach dem Gesetz verpflichtet eine neue Versammlung mit dem gleichen

Gegenstand einzuberufen (§ 25 Abs. 4 WEG). Diese Versammlung ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig. Hierauf muss der Verwalter bei der Einberufung hinweisen.

Insbesondere bei Kapitalanlegergemeinschaft kann dies dann dazu führen, dass nur wenige Wohnungseigentümer anwesend sind. Da oft Wohnungseigentümer weit anreisen müssen, hat das dann das Ergebnis, dass in der zweiten Versammlung noch weniger anwesend sind als bei der ersten, weil man sich ungern 2 x die Mühe macht.

Die gesetzliche Regelung führt also genau zu dem konträren Ergebnis, was gewollt war, dass möglichst viele Eigentümer an der Willensbildung beteiligt sind.

c) Verschärfung des Problems

Zusätzliche Verschärfung des Problems erlangt dies durch die Forderung der Rechtsprechung, dass der Versammlungsort in der Regel der der Wohnanlage sein muss, weil jeder Wohnungseigentümer verlangen kann, dass ihm dort die Unterlagen zur Einsicht vorgelegt werden. Er muss nahe der Anlage liegen, auch wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer aus einem anderen Gebiet kommen (OLG Köln, NZM 2006, 227). So ist nach der Rechtsprechung eine Versammlung in Stuttgart von einer Anlage in Bonn untersagt worden (OLG Köln, NJW-RR 1991, 725).

d) Einzelwille

Damit kann ein einzelner Wohnungseigentümer, der eine Wohnung in Bonn hat, verlangen, dass in Bonn die Versammlung stattfindet, da die Anlage in Bonn ist, selbst, wenn alle anderen Wohnungseigentümer in Stuttgart wohnen.

e) Derzeit Vereinbarung notwendig

Diese gesetzliche Regelung ist derzeit nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer durch einen sog. Vereinbarung abänderbar. Wenn nur ein Wohnungseigentümer nicht zustimmt, bleibt es bei der obigen Regelung. Der Eigentümer, der in Bonn wohnt wird natürlich nicht zustimmen, auch wenn dadurch in Zukunft mehr als 90% anwesend sind.

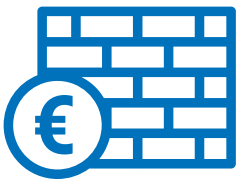
II. Reformvorschläge

Damit diese Angelegenheit individueller in jeder Anlage geregelt werden kann, schlagen wir vor, dass die Wohnungseigentümer in Zukunft über die Beschlussfähigkeit selbst durch Beschluss bestimmen können. Damit hat es die Gemeinschaft in der Hand, z. B. bei dauerhaften Erscheinen von 45 % die Beschlussfähigkeit z. B. auf 40 % herabzusetzen, so dass ausreichend Wohnungseigentümer vertreten sind und keine weitere Versammlung einberufen werden muss.

Die Eigentümer werden bereits aus eigenem Interesse kein zu niedriges Quorum wählen, da sie selbst ein Interesse daran haben, dass ihre Entscheidungen von einer möglichst breiten Mehrheit getragen werden.

§ 25 Abs. 3 ist zu ergänzen (Fettdruck):

„Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten, sofern nicht eine Vereinbarung oder Beschlussfassung der Eigentümer dem entgegensteht“.



6. Generelle Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung

von Markus Jugan

I. Regelungsbedarf

Für jede Gemeinschaft, insbesondere für eine Wohnungseigentümergeinschaft, sollte grundsätzlich gelten, dass „alle im gleichen Boot sitzen“, d.h. Beschlüsse und Entscheidungen dieser Gemeinschaft von allen zu tragen und zu finanzieren sind. Der Gesetzgeber hat diesem Grundsatz stets Rechnung getragen, wie beispielsweise in § 16 Abs. 1 WEG, wonach jeder Eigentümer entsprechend seiner Miteigentumsanteilen die Kosten zu tragen hat.

Die Detaillösung für jede Eigentümergeinschaft ist der jeweiligen Gemeinschaftsordnung vorbehalten. Dieser allgemeine Grundsatz ist auch weitgehend richtig und dient dem Frieden in einer Eigentümergeinschaft, wonach alle Eigentümer gleichbehandelt werden müssen.

Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass jeder Eigentümer sehr individuelle Bedürfnisse entsprechend seiner jeweiligen Lebensphase hat. Hausbewohner, die seit vielen Jahren in ihrem Anwesen leben, haben weniger Interesse ihr gewohntes Umfeld umfassend zu sanieren. Neu hinzukommende Eigentümer, die eine Bestandswohnung beziehen, haben ein großes Interesse daran, diese nachhaltig zu erhalten und auf den neuesten Stand zu bringen.

Eine Sanierung betrifft im Regelfall nicht nur das Sondereigentum, sondern auch das gemeinschaftlich genutzte Eigentum, so beispielsweise insbesondere die Badsanierung mit Strangsanierung oder der Austausch von Fenstern .

Die Sanierungsarbeiten im Gemeinschaftseigentum sind nach den allgemeinen Grundsätzen von den Eigentümern zu genehmigen, zu beauftragen und deren Kosten über den gesetzlichen oder vereinbarten Verteilungsschlüssel auf alle Eigentümer der Liegenschaft zu verteilen. Alle Eigentümer, auch wenn sie nicht direkt profitieren, müssen sich an den Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums beteiligen. Alternativ entscheiden sich diese Eigentümer häufig gegen die Genehmigung derartiger Maßnahmen, so dass die übrigen Eigentümer keine sinnvolle und erforderliche Sanierung auch ihres Sondereigentums vornehmen können.

Diese Gemengelage hat der Gesetzgeber bereits anlässlich der letzten Novellierung des WEG im Jahre 2007 zum Anlass genommen und eine gesetzliche Regelung geschaffen, welche die Möglichkeit eröffnet, im Einzelfall vom gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel abzuweichen, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch den Eigentümer Rechnung trägt (§ 16 Abs. 4, S. 1 WEG). Mit dieser Regelung können dem „sanierenden“ Eigentümer im Wege des doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschlusses die Kosten im vollen Umfang auferlegt werden.

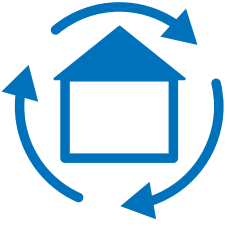
Dem Gesetzgeber war seinerzeit bewusst, dass diese Erweiterung der Beschlusskompetenzen, einen Systembruch darstellt. Insoweit ist die sprachliche und inhaltliche Begrenzung auf den „Einzelfall“ aus gesetzgeberischer Sicht nachvollziehbar.

Die Praxis der letzten 10 Jahre hat jedoch gezeigt, dass diese Regelungsmöglichkeit zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums jeweils im Einzelfall sehr häufig in Anspruch genommen wurde. Für die übrigen Eigentümer blieb danach allerdings die Ungewissheit, ob diese „Privilegierung“ auch ihnen im Einzelfall zugutekommen wird. Diese Unsicherheit erschwerte häufig die Meinungsbildung und Entscheidungsfindung in der Gemeinschaft. Auch führt dies dazu, dass trotz zukünftig bestehendem Instandsetzungsbedarf auch an den übrigen Gebäudeteilen, jeweils erneut eine Beschlussfassung der Eigentümer mit ungewissem Ausgang hinsichtlich der Kostenverteilung herbeigeführt werden muss.

II. Reformvorschläge

Die Ausnahmeregelung des § 16 Abs. 4, S. 1 WEG hat sich in der Praxis grundsätzlich bewährt. Diese Regelung sollte in der Form erweitert werden, dass die Beschränkung auf den Einzelfall entfällt und die Gemeinschaft folglich mit gleicher Beschlussmehrheit beschließen kann, zukünftige Arbeiten in einem bestimmten Bereich des Gemeinschaftseigentums, beispielsweise die Kostentragungsregelung für den Austausch der Fenster, einheitlich zu regeln, sodass alle Eigentümer gleichermaßen betroffen sind und partizipieren. In Betracht kommt eine Gesetzesänderung dahingehend, den Begriff des Wortlautes „Einzelfall“ zu streichen. Die Regelungen im Übrigen sind geeignet einen ausreichenden Minderheitenschutz in der Gemeinschaft zu gewährleisten.

Die Änderung des § 16 Abs. 4, S. 1 WEG würde die Erfahrungen der letzten 10 Jahre widerspiegeln. Jedem Eigentümer wird danach die Möglichkeit gegeben, sein Wohnungseigentum nach seinen Bedürfnissen anzupassen, ohne die übrigen Eigentümer schlechter zu stellen. Die Vereinheitlichung einer generellen Kostentragungsregelung kann zukünftige Konflikte in der Gemeinschaft mildern oder gar beseitigen, da sie einen klaren Rahmen setzt und einen Vertrauenstatbestand auch für zukünftige Erwerber schaffen kann.



7. Umlaufbeschluss: Einstimmigkeit auf doppelte qualifizierte Mehrheit absenken

I. Regelungsbedarf

Entscheidungen der Wohnungseigentümer erfolgen in aller Regel durch Beschlussfassung. Grundsätzlich fassen die Eigentümer ihre Beschlüsse in der Eigentümerversammlung. Das Gesetz bietet in § 23 Abs. 3 WEG aber auch die Möglichkeit, Beschlüsse im Wege des sog. Umlaufbeschlusses zu fassen, ohne dass eine Versammlung einberufen werden muss. Ein solcher Beschluss ist nur gültig, wenn sämtliche Wohnungseigentümer ihre Zustimmung hierzu vorbehaltlos schriftlich und eigenhändig unterschrieben, erklären. Die Hürde für einen wirksamen Umlaufbeschluss liegt also recht hoch. In der Praxis scheitern derartige Beschlussfassungen häufig daran, dass nur ein Eigentümer sich der Stimme enthält oder seine Zustimmung versagt. Dies ist häufig in Gemeinschaften der Fall, deren Eigentümer sich nicht am Liegenschaftsort aufhalten oder diese nicht selbst bewohnen (z.B. Kapitalanleger, Ferienwohnungen). Insbesondere in konfliktbeladenen oder zerstrittenen Gemeinschaften ist ein Umlaufbeschluss wegen des Erfordernisses der Allstimmigkeit von vornherein nicht aussichtsreich. Dringende Entscheidungen, z.B. zu außerordentlichen Instandsetzungsmaßnahmen und deren Kosten, können folglich nicht getroffen werden und müssen auf die jährlich durchzuführende Eigentümerversammlung oder eine außerordentliche, mit zusätzlichen Kosten verbundene Versammlung verlagert werden. Dies führt zur relativen Handlungsunfähigkeit der Gemeinschaft.

II. Reformvorschläge

Die Hürde der Allzustimmigkeit der Eigentümer ist abzusenken, um die Gemeinschaft handlungsfähiger zu machen und um eilbedürftige oder keinen Aufschub duldende sonstige Maßnahmen zu ermöglichen. Als geeignete Beschlussmehrheit kommt eine sog. doppelt qualifizierte Mehrheit in Betracht, wie § 22 Abs. 2 WEG. Bei der Abstimmung mit doppelt qualifizierter Mehrheit müssen mindestens 50 % aller anwesenden und vertretenden Miteigentumsanteile und mindestens 75 % aller Eigentümer (Kopfprinzip) über den Beschluss abstimmen. Diese Form der Mehrheit wird auch nach dem Gesetz für Instandsetzungsbeschlüsse mit Modernisierungsanteilen benötigt. Diese Mehrheit ist geeignet eine demokratische Abstimmung ohne Aushöhlung des Minderheitenschutzes zu gewährleisten.

§ 23 Abs. 3 WEG soll wie folgt geändert werden (Fettdruck):

„Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn eine Mehrheit im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG gegenüber dem Verwalter in Textform die Zustimmung zu diesem Beschluss erklärt“.



8. Ermessen der Eigentümer über die Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder

von Jörg Wanke

I. Regelungsbedarf

§ 29 WEG räumt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz ein, einen Verwaltungsbeirat, bestehend aus drei Wohnungseigentümern, zu bestellen. Die gesetzlich starr verankerte Anzahl von drei Mitgliedern des Verwaltungsbeirats hat sich in vielen Fällen als nicht praxistauglich erwiesen. Den Wohnungseigentümern soll die Beschlusskompetenz eingeräumt werden, je nach Größe der Gemeinschaft über die Anzahl der Mitglieder eines Verwaltungsbeirates beschließen zu können.

1. Derzeitige Gesetzeslage

„Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.“ (§ 29 Absatz 1 WEG)

Einerseits räumt der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz ein, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen, andererseits wird die Anzahl und Zusammensetzung der Verwaltungsbeiräte vorgegeben.

2. Gesetzliche Defizite

2.1. Ein Beschluss über die Bestellung eines Verwaltungsbeirats entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern besteht. Die denkbar kleinstmögliche Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus zwei Eigentümern. Zu den größten deutschen Eigentümergemeinschaften gehört etwa die Wohnstadt „Asemwald“ bei Stuttgart mit 1.137 Wohnungen plus Tiefgaragenstellplätzen und Nebenanlagen. Allein die Bandbreite aller denkbaren Größen von Wohnungseigentümergeinschaften lässt erkennen, dass eine starre Regelung im Hinblick auf die Anzahl der Verwaltungsbeiräte nicht zielführend sein kann.

Auf den Verwaltungsbeirat bzw. dessen Vorsitzenden können in bestimmten Fällen wichtige Aufgaben zukommen. Dies zum Beispiel dann, wenn ein Verwalter fehlt, etwa nach dessen Tod oder wenn dieser sich pflichtwidrig weigert eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Gem. § 24 Absatz 3 steht nämlich in solchen Fällen die Befugnis zur Einberufung einer Eigentümerversammlung dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder seinem Stellvertreter zu. Gerade dann, wenn die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümer durch längere krankheitsbedingte Abwesenheit oder Tod des Verwalters nicht gewährleistet ist, ist die dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder dessen Stellvertreter zugewiesene Kompetenz von herausragender Bedeutung, um die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage, im Rahmen einer von dieser

Allein die Bandbreite aller denkbaren Größen von Wohnungseigentümergeinschaften lässt erkennen, dass eine starre Regelung im Hinblick auf die Anzahl der Verwaltungsbeiräte nicht zielführend sein kann.

einzuuberufenden Eigentümerversammlung, zu ordnen. Daher begrüßen wir, wenn Wohnungseigentümer sich dafür entscheiden von der Option einen Verwaltungsbeirat zu beschließen, Gebrauch machen. In kleineren Wohnungseigentümergeinschaften mit zwei bis ca. zehn Wohnungseigentümern finden sich häufig keine drei Eigentümer, die die Aufgabe übernehmen wollen. Ähnliches trifft auch häufig bei mittelgroßen Eigentümergeinschaften zu, wenn das Eigentum an den Wohnungen überwiegend von vermietenden Kapitalanlegern gehalten wird. Bei sehr großen Anlagen von mehreren 100 bis über 1.000 Einheiten oder bei komplexen, aus mehreren Gebäudeteilen bestehenden Mehrhausanlagen, können die dem Verwaltungsbeirat übertragenen Aufgaben oft derart umfangreich sein, dass sich ein aus nur drei Eigentümern bestehender Verwaltungsbeirat als zu klein erweist.

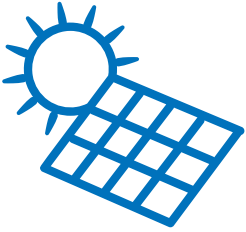
Zwar kann durch Vereinbarung, etwa in der Gemeinschaftsordnung, die meist als Teil der Teilungserklärung niedergelegt wird, vereinbart werden, dass eine vom Gesetz abweichende Anzahl an Verwaltungsbeiratsmitgliedern beschlossen werden kann. Diese Option wird regelmäßig aber nur selten von den teilenden Eigentümern und den Notaren genutzt. Professionelle Fachverwalter werden in diesem Stadium einer zu planenden Wohnungseigentümergeinschaft meist noch nicht in diese wichtigen Entscheidungsprozesse mit einbezogen. Eigentümergeinschaften in denen sich keine drei möglichen Kandidaten für den Verwaltungsbeirat finden, die aber dennoch einen Beirat beschließen der aus weniger Mitgliedern besteht, laufen Gefahr, dass ein solcher dem Gesetzestext zuwiderlaufender Beschluss, wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, im Rahmen einer gerichtlichen Anfechtungsklage für ungültig erklärt würde.

- 2.2.** Aus dem Gesetzeswortlaut des § 29 WEG ergibt sich nicht, ob der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates bzw. dessen Stellvertreter durch Beschluss der Wohnungseigentümer eingesetzt werden oder aber, ob der Vorsitzende und dessen Stellvertreter durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirates bestimmt werden. Hierzu gibt es divergierende gerichtliche Entscheidungen. Nach herrschender Meinung sollten der Vorsitzende und dessen Stellvertreter durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirats bestimmt werden. Die bestehende Rechtsunsicherheit muss ausgeräumt werden.

II. Reformvorschläge

§ 29 Absatz 1 Satz 2 WEG sollte gestrichen und Satz 1 wie folgt formuliert werden:

„Die Wohnungseigentümer können einen Verwaltungsbeirat bestellen.“



9. Gleichbehandlung der Eigentümergemeinschaft bei der EEG-Umlage

I. Regelungsbedarf

Die WEG ist benachteiligt bei der Förderung der Stromeigenversorgung der Wohnanlage. Der Deutsche Bundestag hat am 29. Juni 2017 das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom verabschiedet. Nach dem sog. „Mieterstrommodell“ zahlen Mieter bei der Inanspruchnahme selbsterzeugten Stroms nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) nur eine verringerte EEG-Umlage. Mieter sollen künftig vom Solarstrom auf dem Hausdach profitieren können. Ziel ist es, Anreize für den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Wohngebäuden zu schaffen.

Haushalte in Einfamilienhäusern nutzen bereits günstigen, selbstproduzierten Strom. Demgegenüber bleibt selbstnutzenden Wohnungseigentümern die Inanspruchnahme vergünstigter Konditionen bei der Stromeigenversorgung nach dem Wortlaut des EEG nach wie vor versagt. Hintergrund ist die gesetzliche Regelung (§ 3 Nr. 19 EEG 2017), wonach der Begriff Eigenversorgung nur dann erfüllt ist, wenn eine Personenidentität von Betreiber und Letztverbraucher einer Stromerzeugungsanlage vorliegt.

Da in einer Wohnungseigentümergeinschaft der Verband als Anlagenbetreiber und die einzelnen Wohnungseigentümer als Letztverbraucher angesehen werden, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen einer Personenidentität nicht vor. Einzelne Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als Betreiber der Stromerzeugungsanlage müssen demnach die volle EEG-Umlage entrichten und zusätzliche bürokratische Pflichten wahrnehmen. Dies stellt eine unhaltbare Diskriminierung von Wohnungseigentümern und ein Hemmnis der ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung dar.

II. Reformvorschläge

Es ist daher eine Klarstellung im Gesetz (EEG) zu fordern, dass auch Wohnungseigentümergeinschaften unter den Begriff der Stromeigenversorgung gem. § 3 Nr. 19 EEG 2017 fallen.

Impressum

Herausgeber

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin, Tel.: 0 30 – 27 57 26-0, Fax: 0 30 – 27 57 26-49
E-Mail: info@ivd.net
Internet: www.ivd.net

Layout

www.die-grafikagentur.de | Berlin

16. April 2018



Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen e.V.

Littenstraße 10
10179 Berlin

Tel.: (030) 27 57 26-0

E-Mail: info@ivd.net

Internet: www.ivd.net