

Stellungnahme

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz-WEModG)

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz-WEModG).

Vor dem Hintergrund der bereits mehr als zehn Jahre zurückliegenden WEG-Reform ist der in dem Diskussionsentwurf verfolgte ganzheitliche Ansatz ebenso positiv zu bewerten wie die frühzeitige Einbeziehung der betroffenen Akteure der Immobilienwirtschaft zu den vorausgehenden Diskussionsentwürfen. Der ganzheitliche Ansatz für eine umfassende Reform des WEG-Rechts und der breit angelegte Diskussionsprozess haben dazu geführt, dass Regelungen innerhalb der Gesamtsystematik des WEG gefunden worden sind, die der Vereinfachung, Rechtssicherheit und systematischen Nachjustierung des WEG dienen. Hierbei wurde die Erleichterung privilegierter Maßnahmen (behinderten- und altersgerechtes Wohnen, Ladeinfrastruktur, Einbruchsschutz) zu einer ganzheitlichen Neujustierung von §§ 20 f WEG genutzt. Die gesellschaftlich und politisch gewollte Privilegierung bestimmter baulicher Maßnahmen ist so Teil einer neuen gesetzlichen Gesamtsystematik.

Dennoch besteht erheblicher Nachbesserungsbedarf. So sind die Änderungen im WEG in der Gesamtschau noch sehr unausgewogen und vielfach praktisch nicht rechtssicher anwendbar. So dürfen sich Vereinfachungen wie hier auch nicht nur darauf beschränken, lediglich Gesetzestext der alten Fassung zu streichen, sondern müssen tatsächlich zu einer schlankeren Regelung führen, die die praktische Umsetzung vereinfacht.

Besonderer Schwachpunkt sind die vorgeschlagenen Änderungen im Mietrecht, die es dem Mieter erlauben sollen, bauliche Veränderungen für das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder zum Einbruchsschutz gegen den Vermieter durchzusetzen (§ 554 BGB-E). Diese Norm muss gestrichen werden. Denn diese Norm durchbricht die mietrechtliche Systematik, wonach i.d.R. ausschließlich der Vermieter bestimmt, welche baulichen Maßnahmen in seiner Immobilie durchgeführt werden. Auch im teleologischen Kontext zum bisherigen § 554a BGB ergibt sich keine andere Bewertung. Denn der Mieter macht den Anspruch nach § 554a BGB auf barrierefreien Umbau bislang nur dann geltend, wenn dies auch medizinisch indiziert ist (Ausnahmeregelung). Eine solche Lebenssituation lässt sich nicht mit dem gesamtgesellschaftlichen Interesse an der Schaffung von Ladeinfrastruktur oder Einbruchsschutz vergleichen und dürfte insbesondere im Kontext von Art. 14 GG fragwürdig sein. Die Regelung ist enorm streitanfällig, weil es wohl kaum ein Vermieter zulassen wird, dass ein Mieter in Eigenregie Baumaßnahmen durchführt, die gerade im Fall der Ladeinfrastruktur ohne Weiteres Gefahren oder baurechtswidrige Veränderungen schaffen können. Der Abwägungsvorgang zur Zumutbarkeit, der auf den Seiten 95 bis 97 der Gesetzesbegründung ausführlich beschrieben wird, wird in der Praxis dazu führen, dass insbesondere im Falle der Ladeinfrastruktur wegen der damit verbundenen Eingriffsintensität und Risiken kaum ein Mieter gegen den Willen des Vermieters agieren kann. Soweit dies dennoch versucht wird, werden die Beteiligten in kostenintensive Rechtsstreitigkeiten und Gerichtsverfahren getrieben. Dies muss vermieden werden.

Im Einzelnen:

Zeitliche Vorverlagerung des Anwendungsbereiches des WEG auf die werdende Wohnungseigentümergeinschaft (§§ 8 Abs. 3, 9a WEG-E)

Die vorgeschlagene Neuregelung ist positiv zu bewerten. Denn sie stellt nunmehr klar, dass die Vorschriften des WEG unter den o.g. Voraussetzungen bereits auf das Anlauf- oder Gründungsstadium einer Wohnungseigentümergeinschaft anwendbar sind. Dies ist insbesondere für das Innenverhältnis zwischen teilenden Eigentümern und Ersterwerbbern essentiell (siehe auch BGH, Beschluss vom 5. Juni 2008, NJW 2008, 2639, 2640). Denn zwischen Verkauf und Übergabe der Wohnungen einerseits und der Eintragung des ersten Miteigentümers andererseits können erfahrungsgemäß Monate oder auch Jahre liegen.

Das gilt insbesondere bei einem Kauf vom Bauträger, wenn der Erwerber unter Berufung auf Gewährleistungsansprüche Kaufpreisanteile zurückhält, Auflassung und Eigentumsumschreibung jedoch erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises geschuldet ist. Die Wohnanlage muss jedoch schon ab Bezugsfertigkeit und Übergabe der verkauften Wohnungen bewirtschaftet und verwaltet werden. Dies darf nicht allein dem Veräußerer überlassen bleiben, sondern kann nunmehr unter Mitwirkung der künftigen Eigentümer nach den Regeln des WEG-Rechts erfolgen, deren Geltung die Beteiligten ja ohnehin anstreben.

Pflichten Dritter (§ 15 WEG-E)

§ 15 Nr. 1, Nr. 2 WEG-E enthält lediglich Querverweisungen auf das BGB ohne darüberhinausgehende Regelungsinhalte. Die Norm betrifft im Wesentlichen Baumaßnahmen in Beständen des vermieteten Sondereigentums. Da hierfür ohnehin das Mietrecht im BGB gilt, besteht auch keine Notwendigkeit, in einer gesonderten Norm noch einmal explizit auf das BGB zu verweisen.

Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss- Erhaltungsrücklage (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG-E)

Der neu eingeführte Begriff der Erhaltungsrücklage hat keinen praktischen Mehrwert, der eine neue Begrifflichkeit rechtfertigt. Aus diesem Grund sollte der bewährte Begriff der Instandhaltungsrücklage verwendet werden.

Beschluss zur Durchführung baulicher Veränderungen (§ 20 Abs. 1 WEG-E)

Positiv ist, dass nunmehr alle baulichen Veränderungen grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können. Die damit einhergehende Vereinfachung, führt dazu, dass Beschlüsse für bauliche Veränderungen auch für juristisch ungeschulte Eigentümer leichter und rechtssicherer gefasst werden können.

Andererseits erhöht sich dennoch die Wahrscheinlichkeit für Rechtsstreitigkeiten, weil sich die Anzahl überstimmter Eigentümer mit einer für sie negativen Kostenfolge gegenüber der bisherigen Gesetzeslage erhöht.

Diese Rechtsstreitigkeiten verlagern sich auf die Frage, ob eine Veränderungssperre gem. § 20 abs. 4 WEG-E greift oder nicht. Um eine erhebliche Zunahme von Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, müssen daher die Begrifflichkeiten in § 20 Abs. 4 WEG-E so klar formuliert werden, dass sie trotz der erforderlichen Abstraktheit eine relativ rechtssichere Orientierung für die Normadressaten gewährleisten (siehe unten).

Privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG-E)

Da die privilegierten Maßnahmen gesamtgesellschaftlich erwünschte Maßnahmen betreffen, sollte der Katalog zum Beispiel auch um Maßnahmen zum Contracting und um sonstige Maßnahmen zur CO₂-Einsparung erweitert werden. Daneben ist es sachgerecht, auch die Änderungsfestigkeit des geänderten WEG in Bezug auf Technologieoffenheit und gesamtgesellschaftlichen Wandel zu verbessern. Die privilegierten Fallgruppen in § 20 Abs. 2 WEG-E sollten daher lediglich als Regelbeispiele ausgestaltet werden, um perspektivisch eine Öffnung für weitere Fallgruppen zu ermöglichen.

Veränderungssperre (§ 20 Abs. 4 WEG-E)

Die gesetzliche Veränderungssperre in § 20 Abs. 4 WEG-E ist neben der differenzierten Kostenregelung nach § 21 WEG-E essentiell, um die Vereinfachungen bei der Beschlussfassung (§ 20 Abs. 1 WEG-E) vor dem Hintergrund von Art. 14 GG zu rechtfertigen. § 20 Abs. 4 WEG-E enthält jedoch erhebliche begriffliche Unschärfen, die möglichst legaldefiniert und mit Regelbeispielen versehen werden sollten. Anderenfalls verlagern sich die Rechtsstreitigkeiten zur Zulässigkeit baulicher Veränderungen auf die Frage, ob über § 20 Abs. 4 WEG-E die bauliche Veränderung verhindert werden kann.

Nach der Gesetzesbegründung (Seite 70) soll sich die Auslegung an den Begrifflichkeiten im bisherigen § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG orientieren. Andererseits wird in der Begründung auf Seite 70 dargelegt, dass der Begriff der grundlegenden Umgestaltung enger zu verstehen sei als die Änderung der Eigenart im bisherigen § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG. Wie sich die Auslegungsgrenzen verschieben, lässt sich jedoch nicht rechtssicher bestimmen. Auch der Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe hilft da nicht weiter.

Es ist daher sinnvoll, beispielhaft Fallgruppen zu bilden um die Abgrenzung zwischen einer „einfachen“ und einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage zu erleichtern. Hieraus sollte eine Legaldefinition möglichst mit Regelbeispielen gebildet werden. Soweit das nicht möglich ist, sollten diese Fallgruppen zumindest als Orientierung in die Gesetzesbegründung aufgenommen werden.

Um eine Regelungslücke zu vermeiden, sollte § 20 Abs. 4 WEG-E auch eine Öffnung für bauliche Veränderungen enthalten, die zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen. Es ist daher sachgerecht bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegende umgestalten, zumindest im Einvernehmen aller Eigentümer zuzulassen und dies in § 20 Abs. 4 WEG-E ausdrücklich klarzustellen.

Daneben ist auch der Begriff der unbilligen Benachteiligung zu konkretisieren.

Anhaltspunkte liefert die Gesetzesbegründung (Seite 70) die wie folgt sinngemäß in den Gesetzestext übernommen werden sollte:

„Eine unbillige Benachteiligung setzt voraus, dass einem oder mehreren Wohnungseigentümer Nachteile zugemutet werden, die bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteile ausgeglichen werden. Darüber hinaus ist notwendig, dass die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt, indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen Wohnungseigentümern.“

Hierzu ergänzend sollten sodann Fallgruppen und Beispielfälle in die Gesetzesbegründung aufgenommen werden. Dies erhöht die Rechtssicherheit für die Praxis.

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen (§ 21 Abs. 1 WEG-E)

Es ist konsequent, dass Kosten für bauliche Veränderungen, die von einem oder mehreren Wohnungseigentümern gem. § 20 Abs. 2 WEG-E veranlasst worden sind, auch nur von diesen Eigentümern getragen werden. Insofern ist es formal betrachtet auch folgerichtig, dass auch nur diesen Eigentümern die Nutzungen gebühren. Andererseits sind nach dem Wortlaut des Gesetzes privilegierte Maßnahmen denkbar, bei den die anderen Eigentümer nicht von der Nutzung ausgeschlossen werden können (zum Beispiel Verbesserung des Einbruchsschutzes an der Hauseingangstür), aber dennoch nur die Eigentümer mit den Kosten belastet werden, die die bauliche Maßnahme gem. § 20 Abs. 2 WEG verlangt haben.

Um diesen Widerspruch in den Kostenfolgen von § 20 Abs. 1 WEG-E aufzulösen, sollte daher der Anwendungsbereich in § 20 Abs. 2 WEG klarstellend nur auf privilegierte Maßnahmen beschränkt werden, die ein Wohneigentümer **im Eigeninteresse** verlangt.

Damit wird auch noch einmal gesetzlich klargestellt, dass einzelne Eigentümer keine privilegierten Maßnahmen für alle Wohnungseigentümer erzwingen können. (siehe auch Gesetzesbegründung Seite 73).

Die Verbesserung des Einspruchsschutzes gem. § 20 Abs. 2 WEG-E kommt nach dem o.g. Beispiel nur für die Wohnungseingangstür und nicht für die Hauseingangstür in Betracht, weil hier die anderen Eigentümer von der Nutzung ausgeschlossen werden können. Eine bauliche Maßnahme zur Verbesserung des Einbruchsschutzes an der Hauseingangstür kann dann nicht von einzelnen Eigentümern durchgesetzt, sondern nur gem. § 20 Abs. 1 WEG-E beschlossen werden, weil im Ergebnis alle Wohneigentümer Nutznießer der baulichen Veränderung sind.

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen- Amortisation (§ 21 Abs. 2 WEG-E)

Das Tatbestandsmerkmal der „Amortisation in angemessener Zeit“ ist klarstellungsbedürftig. Zwar wird in der Gesetzesbegründung (Seite 73) auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes verwiesen, bei der für die modernisierende Instandsetzung ein Zeitraum von 10 Jahren benannt wird (BGH, Urteil vom 14.12.2012- V ZR 224/11). Hierbei handelt es sich jedoch nur um einen Einzelfall, der nicht auf alle baulichen Maßnahmen übertragen werden kann, weil die Nutzungszeiten einer baulichen Veränderung auch unterschiedlich sind.

Da es hier um ein Tatbestandsmerkmal geht, dass die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme betrifft, sollte in § 21 Abs. 2 WEG-E begrifflich auch explizit auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme abgestellt werden. Dieser Wirtschaftlichkeitsbegriff ist sodann in § 21 Abs. 2 WEG-E zu definieren. Danach ist definitorisch eine bauliche Veränderung nur dann wirtschaftlich, wenn sich die Kosten für die Investition innerhalb der Nutzungsdauer amortisieren.

Als Orientierung sollte im Rahmen der Gesetzesbegründung auf die steuerrechtlichen Abschreibungsätze verwiesen werden.

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen- Folgekosten (§ 21 Abs. 3 WEG-E)

In der Gesetzesbegründung auf Seite 73 wird dargelegt, dass die Kostenverteilung nicht nur die Baukosten, sondern insbesondere auch die Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung betreffen. Da sich dies nicht aus dem Wortlaut von § 21 Abs. 3 WEG-E ergibt, sollte dies ausdrücklich im Gesetzestext klargestellt werden.

Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 WEG-E)

Die Beschlusskompetenz, eine Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation zu beschließen, ist zeitgemäß. Auch wenn die Präsenzveranstaltung nicht abgeschafft werden kann, bleibt abzuwarten, ob die damit geschaffene Beschlusskompetenz faktisch dazu führt, dass sich die Präsenzveranstaltung im Zuge der Digitalisierung zu einer fast reinen Online-Versammlung verändert.

Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 WEG aF. gestrichen)

Die Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung sollte beibehalten bleiben. Denn die Beschluss-Sammlung ermöglicht einen Überblick über alle von der WEG-gefassten Beschlüsse, ohne dass seitenlange Protokolle gelesen werden müssen. Entgegen der Begründung (Seite 77) ist auch der Zweck der Beschluss-Sammlung durch die Neuregelung von § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG-E i. V. m. § 10 Abs. 3 WEG-E nicht weggefallen, weil der dortige Regelungsumfang nur einen sehr geringen Teil der in der WEG gefassten Beschlüsse erfasst.

Gerade vor dem Hintergrund, dass nach neuer Rechtslage mit einfacher Mehrheit zukünftig eine größere Anzahl weitreichender Beschlüsse gefasst werden können, ist es sachgerecht, die Beschluss-Sammlung gesetzlich verpflichtend beizubehalten, um auch in Zukunft die Situation der Wohnungseigentümergeinschaft transparent, also umfassend und übersichtlich abzubilden.

Verlängerung der Ladungsfrist (§ 24 Abs. 4 WEG-E)

Ein Gesetzgebungsbedürfnis besteht nicht. Denn bereits jetzt kann in den Teilungserklärungen ein längere Ladungsfrist vereinbart werden.

Die gesetzliche Verlängerung der Ladungsfrist führt im Übrigen zu keinem signifikanten Mehrwert für die Wohnungseigentümer und ist in organisatorischer Hinsicht kontraproduktiv. Denn soweit Verwaltungsbeiräte vorhanden sind, treffen sich Verwaltungsunternehmen bereits jetzt mit einem erheblichen zeitlichen Vorlauf vor Versendung der Einladung mit den Verwaltungsbeiräten zur Belegprüfung (Sachkonten, Rechnungen zu den Buchungen), zur Abstimmung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung. Nachdem diese wirtschaftlich essentiellen Dinge abgestimmt worden sind, erfolgt in der Regel die Terminabstimmung für die Eigentümersammlung und sodann der Versand der Einladung. Der zeitliche Vorlauf und die Prüfung aller wesentlichen Unterlagen unter Einbindung der Verwaltungsbeiräte bzw. Gemeinschaft ist also bereits jetzt wesentlich umfassender und beschränkt sich nicht auf Fragen zur Ladungsfrist, sondern beginnt viel früher.

Hinzukommt, dass das reale Zeitfenster für die Durchführung der Wohnungseigentümersammlungen ohnehin sehr klein ist. Denn alle Unterlagen für die Erstellung der Jahresabrechnung liegen zumeist erst bis Ende Februar des Folgejahres vor und die meisten Gemeinschaften wünschen sich eine Eigentümersammlung bis spätestens Ende Juni des laufenden Kalenderjahres. Im Ergebnis wird eine erhebliche Vielzahl der Versammlungen zwischen März bis Juni des laufenden Kalenderjahres durchgeführt, wobei auch noch Ferien- und Feiertagstermine außen vor bleiben müssen. Bei Verwaltungsunternehmen mit einer größeren Anzahl von Beständen führt dies bereits jetzt zu erheblichen Herausforderungen im organisatorischen Grenzbereich. Die Verlängerung der gesetzlichen Ladungsfrist auf 4 Wochen sollte daher auch aus diesen Gründen unterbleiben.

Vereinfachung für die Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung (§ 25 Abs. 1, Abs. 3, Abs. 4 WEG-E)

Mit der Aufhebung der Vorschriften über die Beschlussfähigkeit der WEG-Versammlung werden Formalien vereinfacht. Dies wirkt auf den ersten Blick positiv, birgt jedoch erhebliche Risiken für Verwerfungen innerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften. Denn diese Neuregelung kann im Extremfall dazu führen, dass nur sehr wenige Eigentümer an der Eigentümerversammlung teilnehmen und sodann weitreichende Beschlüsse, zum Beispiel über kostenintensive bauliche Veränderungen mit der daraus resultierenden Kostenfolge für die Gemeinschaft fassen. Wenn dieser Gedanke fortgeführt wird, kann dies im Extremfall dazu führen, dass auch ein einzelner Eigentümer in der Versammlung weitreichende Beschlüsse mit erheblichen Kostenfolgen für die Gemeinschaft fassen könnte. Diese Konsequenz ist nicht nur lebensfremd, sondern führt unter Berücksichtigung von Art 14 GG zu untragbaren Ergebnissen.

Es muss daher geprüft werden, ob eine Regelung zur Beschlussfähigkeit in vereinfachter Form mit einem geringeren Quorum fortgeführt wird.

Da in der Praxis ohnehin vielfach gemeinschaftsspezifische Regelungen zur Beschlussfähigkeit getroffen werden, sollte aber zumindest in § 25 WEG-E klargestellt werden, dass die Gemeinschaft Regelungen zur Beschlussfähigkeit vereinbaren kann.

Abberufung des Verwalters (Streichung von § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG-E)

Der § 26 Abs. 1 S. 3 WEG (alte Fassung) erlaubt es bislang, die Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes zu beschränken. Die Regelung muss erhalten bleiben, weil es ansonsten zu willkürlichen, lediglich subjektiv geprägten Abberufungen des Verwalters kommen kann. Dies gilt umso mehr, weil der Verwalter als Mediator in einem emotionalen Umfeld zwischen unterschiedlichsten Eigentümerinteressen fungiert. Der Erhalt von objektiven Voraussetzungen für die Abberufung ist daher essentiell, weil der Verwalter anderenfalls nicht planungssicher für die Wohnungseigentümergeinschaft agieren kann.

Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass zwischen Berufung des Verwalters und dem Verwaltervertrag differenziert werden muss, also der Verwaltervertrag trotz Abberufung fortbestehen kann. Denn diese beiden juristisch voneinander zu trennenden Teilbereiche stellen bei lebensnaher Betrachtung einen sich gegenseitig ergänzenden Lebenssachverhalt dar.

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

Die fast komplette Streichung des Katalogs der typischen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters wird kritisch gesehen. Es ist zwar richtig, dass eine sachgerechte Beschreibung der Aufgaben und Befugnisse nicht losgelöst von der konkreten Wohnungseigentumsanlage erfolgen kann (siehe Begründung Seite 79). Andererseits handelt es sich bei dem Katalog um durchschnittliche Erfahrungswerte, die eine typisierende Orientierung zum typischen Aufgabenspektrum des Verwalters und die hieraus resultierende Verwaltervergütung in Abgrenzung zur Sondervergütung

ermöglichen, ohne dass diese Tätigkeitsbereiche zwingend im Verwaltervertrag vereinbart werden müssen.

Es wird daher empfohlen, den Anforderungskatalog nicht komplett zu streichen, sondern stattdessen zu prüfen, ob hieraus Regelbeispiele aus dem bisherigen Katalog in § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E eingefügt werden können, die den neu eingeführten Begriff der „gewöhnlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums“ näher bestimmen.

Vermögensbericht (§ 28 Abs. 3 WEG-E)

Der Vermögensbericht schafft einen nachvollziehbaren Überblick über die gesamte wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft. Es ist daher sachgerecht, den Vermögensstatus gesetzlich verpflichtend neben Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung in § 28 WEG-E aufzunehmen. Ergänzend sollte klargestellt werden, dass der jährliche Vermögensstatus zusammen mit der Jahresabrechnung erstellt werden muss. Dieser Vermögensbericht muss eine komplette Aufstellung des Gemeinschaftsvermögens enthalten, um einen Abgleich mit der Buchhaltung zu ermöglichen. Die gesetzliche Beschränkung auf die **wesentlichen** Inhalte des Gemeinschaftsvermögens ist daher zu streichen.

Ein ergänzender Formulierungsvorschlag (kursiv) lautet wie folgt: „Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des ~~wesentlichen~~ Gemeinschaftsvermögens enthält. *Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Forderungen und Verbindlichkeiten. Die Instandhaltungsrücklage ist immer ein Teil der Verbindlichkeiten der WEG und ist entsprechend in die Vermögensaufstellung auf der Passivseite darzustellen. Zuwendungen zur Instandhaltungsrückstellung sind, da sie endgültige Geldabflüsse für den Einzelnen darstellen, wie Kosten zu behandeln und in der Einzelabrechnung entsprechend auszuweisen. Sie erhöhen die Verbindlichkeit der WEG gegenüber den Wohnungseigentümern. Die Abrechnung des Verwalters stellt eine logische Gesamtheit dar und gliedert sich in Einnahmen/Ausgaben, Abrechnung und Forderungen und Verbindlichkeiten...*“

Rechtssichere und zugleich flexiblere Ausgestaltung des Verwaltungsbeirats (§ 29 WEG-E)

Mit der gesetzlichen Neuregelung, die keine Mindestanzahl von Beiratsmitgliedern vorsieht, wird die Wohnungseigentümergeinschaft stärker als bisher motiviert, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen.

Hierfür ist besonders positiv, dass die Haftung der vielfach unentgeltlich tätigen Mitglieder eines Verwaltungsbeirates gem. § 29 Abs. 3 WEG-E auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt wird.

Harmonisierung des Rechts der baulichen Maßnahmen im Wohnungseigentums- und Mietrecht (§ 554 BGB-E)

Die Neuregelung wird abgelehnt. Wegen der Einzelheiten wird auf den letzten Absatz der Präambel verwiesen.

Betriebskosten (§ 556a Abs.3 und 4 BGB-E)

Die Neuregelung stellt nunmehr klar, dass die Betriebskosten bei Vermietung einer Eigentumswohnung nach dem Maßstab auf den Mieter umzulegen sind, der zwischen den Wohnungseigentümern gilt. Dies trägt zur Harmonisierung zwischen Jahresabrechnung der WEG und den mietrechtlichen Betriebskostenabrechnungen bei und erhöht die Rechtssicherheit.

Zusätzlich muss jedoch in § 28 Abs. 2 WEG-E verpflichtend klargestellt werden, dass die Positionen der Jahresabrechnung in umlagefähige und nicht umlagefähige Nebenkosten zu unterteilen sind. Auf der Grundlage der umlagefähigen Positionen können sodann die konkreten Nebenkostenabrechnungen unter Berücksichtigung der jeweils konkreten mietvertraglichen Besonderheiten erstellt werden.

Ergänzende Vorschläge zur Harmonisierung von Wohnungseigentumsrecht und Bauträger-Vertragsrecht

Im Bauträger-Vertragsrecht bedarf es dringlich einer praxisnahen gesetzlichen Regelung für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei Wohnungseigentumsanlagen. Nach dem bisherigen Stand ist vertragsrechtlich dafür keinerlei besondere Regelung vorgesehen, was in der Praxis seit vielen Jahren zu erheblicher Rechtsunsicherheit und demzufolge auch (unnötigem) Streitpotenzial führt. Dies betrifft besonders, aber keineswegs nur, die Abnahme durch sogenannte „Nachzüglerkäufer“.

In der vom Bundesministerium der Justiz- und für Verbraucherschutz gebildeten Expertenarbeitsgruppe zum Bauträgervertragsrecht werden vertragsrechtliche Lösungen für diese Problematik bereits seit einiger Zeit diskutiert.

Im Zuge der Diskussion wurde, auch bei unterschiedlicher Interessenlage im Detail, Einigkeit darüber erzielt, dass eine isolierte vertragsrechtliche Gestaltung das Problem nicht lösen kann. Es wird vielmehr unumgänglich sein, „Begleitregelungen“ im Wohnungseigentumsrecht zu schaffen.

Dies betrifft – an dieser Stelle zunächst nur pauschal beschrieben – die Neuschaffung von Regelungen, nach denen der Verband der Wohnungseigentümer verbindliche Entscheidungen über die Abnahme treffen und außenwirksame Erklärungen im Zusammenhang mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums auch für einzelne Eigentümer abgeben kann. Die Wirksamkeit auch gegenüber später hinzukommenden Ersteigentümern muss dabei gesichert werden. Es werden

dazu Zuständigkeiten, Zeiträume, Beschlusskompetenzen und Mehrheitsanforderungen rechtssicher gesetzlich zu regeln sein, was selbstverständlich nur innerhalb des Wohnungseigentumsrechts erfolgen kann.

Es wird angeregt, diese Problematik in das Gesetzgebungsvorhaben mit aufzunehmen, da eine zeitnahe Bereinigung im Interesse der Wohnungseigentümer, die in weit überwiegender Zahl Verbraucher im gesetzlichen Sinne sind, und dies auch im Interesse der Bauträger-Branche liegt.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch