

Stellungnahme

**zum Diskussionsentwurf für ein Gesetz für
zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum
und zum Entwurf eines Gesetzes zur Förde-
rung von Barrierefreiheit und Elektromobili-
tät im Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Präambel

Der BFW bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum und zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Der Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum verfolgt das Ziel, Wohneigentum wieder attraktiver zu machen. Die gesetzlichen Änderungen sollen Schwachstellen beheben, Rechtssicherheit und Effizienz stärken und angemessene Flexibilität für Wohnungseigentümergeinschaften schaffen.

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. Der ganzheitliche Ansatz für eine umfassende Reform des WEG-Rechts ermöglicht es, die bisherigen Regelungen innerhalb der Gesamtsystematik des WEG zu hinterfragen und Vorschläge zu diskutieren, die der Vereinfachung, Rechtssicherheit und systematischen Nachjustierung des WEG dienen. Die im Diskussionsentwurf enthaltenen Vorschläge werden diesem Anspruch zumindest teilweise gerecht. Es bedarf jedoch noch erheblicher Anpassungen und weiterer Vorschläge, um die mit dem Reformvorhaben beabsichtigten Ziele zu erreichen.

Der Entwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht verfolgt keinen ganzheitlichen Reformansatz und ist daher nicht Schwerpunkt der Stellungnahme.

Hinzu kommt, dass die vorgeschlagenen Änderungen im Mietrecht zur Installation von Ladeinfrastruktur in beiden Entwürfen verfrüht sind, weil wegen des offenen Diskussionsprozesses zur WEG-Reform nicht absehbar ist, ob die mietrechtlichen Vorschläge in den Diskussionsentwürfen tatsächlich der beabsichtigten gesetzlichen Harmonisierung zwischen WEG und Mietrecht überhaupt dienen können. Es ist insbesondere derzeit nicht absehbar, ob dem Mieter gem. § 554a BGB ein Anspruch auf bauliche Veränderungen zur Installation von Ladeinfrastruktur zugestanden wird, den dann der Vermieter wohnungseigentumsrechtlich nicht oder nur ausnahmsweise umsetzen kann. Hinzu kommt, dass ein Anspruch des Mieters zur Installation von Ladeinfrastruktur die mietrechtliche Systematik durchbricht, wonach i.d.R. ausschließlich der Vermieter bestimmt, welche baulichen Maßnahmen in seiner Immobilie durchgeführt werden. Auch im teleologischen Kontext zu § 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 vergleichen und dürfte insbesondere im Kontext von Art. 14 GG fragwürdig sein.

Im Einzelnen:

Zeitliche Vorverlagerung des Anwendungsbereiches des WEG auf die werdende Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 9 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 Ersterwerbenden 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.

Flexibilisierung der Regelungen zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum (§ 16 Abs. 4 WEG-E)

Die Flexibilisierung der Kostenfolge in § 16 Abs. 4 WEG-E erhöht die Rechtssicherheit und die Aussicht, dass bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum nunmehr mit einer konsensfähigen Kostenfolge beschlossen und durchgeführt werden.

Derjenige, der einen Vorteil von der Baumaßnahme hat, soll hierfür ggf. auch bezahlen. Dies betrifft nunmehr neben den Kosten für die Baumaßnahme selbst auch Folgekosten und die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung. Die diesbezüglichen Klarstellungen zum Umfang der möglichen Kostenübernahme verbessern damit die rechtssichere und praxisgerechte Umsetzung in der Beschlussfassung.

§ 16 Abs. 4 Satz 3 WEG-E ist durch den langen verschachtelten Text mit den vielen normativen Verweisungen, insbesondere auf Absätze in § 22 WEG, sehr kompliziert formuliert. Die Norm ist für Normadressaten nicht leicht zu verstehen und erschwert die Rechtsanwendung im Zusammenspiel zwischen Verwalter und WEG. Da es hier lediglich darum geht, die Beschlussquoten zur Kostenverteilung an die Beschlussquoten zur Durchführung der Maßnahme anzupassen, reicht eine entsprechende Klarstellung aus.

Daher soll nachfolgender Formulierungsvorschlag für § 16 Abs. 4 Satz 4 WEG-E zur Diskussion gestellt werden:

...Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf für die durch die Gemeinschaft durchgeführten Maßnahmen der für den jeweiligen Durchführungsbeschluss erforderlichen Mehrheit...

Bauliche Veränderung eines einzelnen Eigentümers (§ 16 Abs. 5 WEG-E)

Der Begriff „der die Maßnahme durchführende Eigentümer“ ist missverständlich formuliert. Denn es könnte der Eindruck entstehen, dass die Kostenfolge gem. § 16 Abs. 5 WEG-E nur dann eintritt, wenn der betroffene Eigentümer die Maßnahme tatsächlich nur selbst in Eigenregie durchführt. Dies ist begrifflich zu eng gefasst, da alle Maßnahmen im Verantwortungsbereich einzelner Eigentümer erfasst werden sollen. Auch ist nach dem Wortlaut nicht eindeutig, dass für die Maßnahme und die Kostenfolge in § 16 Abs. 5 WEG-E ein Durchführungs- und Kostenbeschluss vorangehen muss.

Statt einer erforderlichen Auslegung sollte daher von vornherein eine eindeutige Formulierung verwendet werden. In § 16 Abs. 5 WEG-E sollte klargestellt werden, dass die Kostenfolge in § 16 Abs. 5 WEG-E unter dem Vorbehalt eines Durchführungs- und Kostenbeschlusses steht und dass hiervon nur Maßnahmen betroffen sind, die in Eigenverantwortung einzelner Eigentümer durchgeführt werden.

Zeitgemäße Anpassung der Regelungen zur Durchführung baulicher Veränderungen und Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum (§ 22 WEG-E)

Positiv ist der vorliegende Ansatz, die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen durch geringere Quoren in der Beschlussfassung zu erleichtern. Ebenso positiv ist, dass die Erleichterung privilegierter Maßnahmen (Modernisierung, Einbruchschutz, Ladeinfrastruktur, behinderten- und altersgerechtes Wohnen) zu einer ganzheitlichen Neujustierung von § 22 WEG genutzt werden soll. Die gesellschaftlich gewollte Privilegierung bestimmter baulicher Maßnahmen ist so Teil einer neuen gesetzlichen Gesamtsystematik.

Der gesetzesimmanente Ausgleich zur Eigentumsgarantie in Art. 14 GG führt jedoch dazu, dass eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage oder eine unbillige Beeinträchtigung gegenüber anderen Eigentümern oder eine übermäßige Beeinträchtigung von Eigentümern in sehr vielen Fällen wieder zur (faktischen) Allstimmigkeit zurückführt.

Insofern ist es sehr fraglich, ob der Vorschlag im Diskussionsentwurf in der Praxis tatsächlich zur erleichterten Durchführung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen führen kann. Es ist stattdessen naheliegend, dass sich die Streitanzahl über das jeweils relevante Quorum erhöht, weil erst je nach Einzelfall, ggf. gerichtlich, geklärt werden kann, ob sich die Eigenart der Wohnanlage ändert oder eine unbillige Beeinträchtigung gegenüber anderen Nachbarn bzw. eine übermäßige Beeinträchtigung von Eigentümern vorliegt. In diesen Fällen verkehrt sich die gesetzliche Intention zur erleichterten Durchführung baulicher Maßnahmen in ihr Gegenteil.

Die vorgeschlagenen Änderungen verbessern damit nicht die Rechtssicherheit und führen auch nicht zu einer vereinfachten Umsetzung baulicher Veränderungen. Daher ist es sachgerecht, den bisherigen gesetzlichen Aufbau in § 22 Abs. 1 und Abs. 2 WEG zu erhalten und im Sinne des Diskussionsentwurfes nachzujustieren. Der Anwendungsbereich von § 22 Abs. 2 WEG kann innerhalb der bisherigen gesetzlichen Struktur auf privilegierte Maßnahmen gemäß Diskussionsentwurf erweitert werden. Da die privilegierten Maßnahmen insbesondere auch gesamtgesellschaftlich erwünschte Maßnahmen betreffen, sollte der Katalog auch um Maßnahmen zum Contracting und um sonstige Maßnahmen zur CO₂-Einsparung erweitert werden.

Um zu einer Erleichterung in der Beschlussfassung zu kommen, sollte daneben diskutiert werden, ob für das Quorum in § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG eine einfache Mehrheit ausreicht.

Die Neuregelung von § 22 Abs. 1 und Abs. 2 WEG-E lautet danach wie folgt (Änderungen gegenüber der aktuellen gesetzlichen Regelung in blau kursiv):

§ 22 ~~Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau~~ *Bauliche Veränderungen, Wiederaufbau*

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1,

~~die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.~~

a) die der Modernisierung entsprechend § 555b Nr. 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der Umsetzung von Contracting, der Co₂-Einsparung oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen oder

b) die dem Einbruchschutz dienen oder

c) die der Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes dienen oder

d) die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, können abweichend von Absatz 1 durch die Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 beschlossen und durchgeführt werden, sofern diese Maßnahmen die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Vereinfachung für die Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung

(§25 Abs. 3 WEG-E)

Die Neureglung vereinfacht die Formalien zur Durchführung der Eigentümerversammlung und ist daher positiv zu bewerten.

Verhinderung des Machtmissbrauchs durch Mehrheitswohnungseigentümer

(§ 26 Abs. 1 Satz 6 WEG-E i. V. m. §§ 43 Nr. 1 WEG, 21 Absatz 8 WEG)

Die Frage, ob das Gericht einen Beststellungszeitraum für die Verwalterbestellung festlegen kann, wird von den Gerichten bislang uneinheitlich beurteilt. Die vorgeschlagene Neuregelung dient daher der Klarstellung und schafft Rechtssicherheit.

Durch die Erweiterung der richterlichen Gestaltungsbefugnisse wird es dem Gericht nunmehr rechtssicher ermöglicht, eine Mindestfrist festzulegen, innerhalb derer der gerichtlich bestellte Verwalter nicht wirksam abberufen werden kann, sofern kein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters vorliegt.

Klarstellende Regelungen zum Vertretungsnachweis (§ 27 Abs. 6 WEG-E)

Die gesetzliche Neuregelung dient der Klarstellung und erhöht die Rechtssicherheit. Dies gilt insbesondere auch für die Klarstellung, dass nicht nur die Verwalter, sondern auch die anstelle eines Verwalters zur Vertretung ermächtigten Eigentümer einen solchen Anspruch haben.

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

Mit der gesetzlichen Neuregelung soll die WEG stärker als bisher motiviert werden, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen. Ebenso positiv ist der Grundgedanke, dass mit der Größe der WEG die Notwendigkeit einer Unterstützung und Begleitung durch einen Verwaltungsbeirat steigt. Dies spiegelt sich in dem Versuch einer gesetzlichen Differenzierung nach Größen in der WEG wieder, wobei natürlich hinterfragt werden muss, ob die Grenze in § 29 Abs. 1 WEG-E bei 20 Eigentümern sachgerecht ist. Der Diskussionsentwurf liefert hierfür keine nachvollziehbare Begründung. Die Ausgestaltung der Vorschriften als Sollvorschriften mit abgestufter Verpflichtung von „verpflichtender Sollvorschrift“ für WEGs ab 20 Eigentümern und als Sollvorschrift für kleinere WEGs soll dem Umstand Rechnung tragen, dass unabhängig von der objektiven Sinnhaftigkeit eines Verwaltungsbeirates schlussendlich kein Eigentümer gezwungen werden kann, dieses Amt zu bekleiden. Der Vorschlag im Diskussionsentwurf wirkt jedoch nicht stimmig. Er ist unnötig lang, weil er sich über zwei Absätze erstreckt, wobei nicht klar wird, weshalb die Differenzierung zwischen den Varianten bei 20 Eigentümern angesetzt wird.

Stattdessen wird vorgeschlagen, eine kürzere und in sich stimmige Regelung zu diskutieren, die der o.g. Zielsetzung entspricht.

Der Formulierungsvorschlag für § 29 WEG-E lautet wie folgt (Änderungen gegenüber dem Diskussionsentwurf in blau kursiv):

(1) ~~In Gemeinschaften mit 20 oder mehr Eigentümern soll durch Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ein Verwaltungsbeirat bestellt werden.~~

~~Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern, von denen einer zugleich stellvertretender Vorsitzender ist.~~

(2) ~~In anderen Gemeinschaften können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen.~~

Die Wohnungseigentümer beschließen mit Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirates. Sie können mit Stimmenmehrheit beschließen, dass kein Verwaltungsbeirat bestellt wird. In diesen Gemeinschaften bestimmt sich auch die Anzahl der Mitglieder bestimmt sich nach mit Stimmenmehrheit gefasstem Beschluss der Eigentümer. Besteht der Verwaltungsbeirat aus mehreren Wohnungseigentümern, bestimmen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ein Mitglied des Beirats zum Vorsitzenden und ein weiteres Mitglied zum stellvertretenden Vorsitzenden.

Die im Diskussionsentwurf folgenden Regelbeispiele zur Aufgabenbeschreibung, die Information und Einsichtsrechte, aber auch der Anspruch auf Aufwendungsersatz stärken den Verwaltungsbeirat als wichtiges Bindeglied zwischen WEG und Verwalter.

Effizientere Ausgestaltung des einstweiligen Rechtsschutzes (§ 46 Abs. 3 WEG-E)

Es wird sichergestellt, dass das mit der Hauptsache befasste Gericht auch über das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes entscheidet. Die Entscheidung über das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes und die Entscheidung in der Hauptsache liegen damit in einer Hand.

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

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

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 auch im Interesse der Bauträger-Branche liegt.

Ergänzender Vorschlag zum Umfang der ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG)

Der Regelungsumfang in § 21 Abs. 5 Nr. 3 ist in Bezug auf die Feuerversicherung zu eng gefasst. Denn stattdessen ist es mittlerweile zeitgemäß und allgemein üblich, dass eine verbundene Wohngebäudeversicherung für das gemeinschaftliche Eigentum abgeschlossen wird, in der Feuer- Leitungswasser- und Sturmschäden mitversichert sind.

Dementsprechend lautet der Formulierungsvorschlag für § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG-E (Änderungen in blau kursiv):

(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

...3. die ~~Feuerversicherung~~ *Versicherung für Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden* des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht...

Ergänzender Vorschlag: Klarstellung zur Nutzung digitaler Kommunikationswege (§ 24 Abs. 4 WEG)

In einer Vielzahl von Wohnungseigentümergeinschaften ist die Schriftform, Briefform oder auch die Kommunikation mit Originalunterschriften für die Kommunikation zwischen Verwaltung und Wohnungseigentümergeinschaft vereinbart, obwohl gesetzlich nur die Textform als Mindestanforderungen vorgeschrieben ist. Es ist daher nach vorliegenden Erfahrungswerten sinnvoll, dem zeitgemäßen digitalen Kommunikationsweg durch Beschluss mit einfacher Mehrheit stärker als bisher den Weg zu ebnen.

Der Formulierungsvorschlag für § 24 Abs. 4 WEG-E lautet danach wie folgt (Änderungen in blau kursiv):

(4) Die Einberufung erfolgt in Textform. *Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Mehrheit beschließen, dass die Kommunikation mit der Verwaltung auf elektronischem Weg erfolgt (Internet, E-Mail). Dies gilt insbesondere für Einladungen zur Eigentümerversammlung, (außerordentlich oder ordentlich) Protokolle über stattgefundene Eigentümerversammlungen, Unterlagen über die Jahresabrechnung, Heizkostenabrechnung, Einzelabrechnung und Unterlagen zum Wirtschaftsplan. Der Verwalter hat sicherzustellen, dass ein Nachweis des Zuganges zum Eigentümer erfolgt. Eigentümer, die nicht über die dazu notwendigen technischen Einrichtungen verfügen, sind weiterhin per Briefsendung zu benachrichtigen. Die hierfür notwendigen Zusatzkosten sind dem jeweiligen Eigentümer zu belassen.* Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

Ergänzender Vorschlag: Klarstellung zu den Informationspflichten über Rechtsstreitigkeiten (§ 27 Abs. 1 S.1 Nr. 7 WEG-E)

Die Informationspflichten des Verwalters betreffen lediglich rechtshängige Streitigkeiten.

Die Klarstellung in § 27 Abs. 1 S.1 Nr. 7 WEG-E lautete wie folgt (Änderung in blau kursiv):

- 1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,...
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 ~~anhängig~~ *rechtshängig* ist...

Ergänzender Vorschlag: Präzisierung zum Pflichtenumfangs des Verwalters (§ 27 Abs. 2 WEG-E)

Der Umfang der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sollten klargestellt werden. § 27 Abs. 2 WEG sollte wie folgt ergänzt werden (Ergänzung in blau kursiv):

...Der Verwalter ist nicht verpflichtet, bei streitigen Verfahren innerhalb der Gemeinschaft als Prozessstandinhaber aufzutreten. Die prozessführenden Parteien sind verpflichtet, den Verwalter

über Antrag und Endurteil zu unterrichten, damit dies in die Beschlussammlung aufgenommen werden kann.

Der Verwalter ist lediglich verpflichtet, sobald ihn der Antragsteller von der Eröffnung des Verfahrens informiert hat bzw. nach Zustellung des Endurteils in geeigneter Form die übrigen Wohnungseigentümer über Antrag und Endurteil zu informieren (mit Nennung des Gerichtes und des Akt. Zeichens). Dies kann elektronisch oder postalisch geschehen. Das Rubrum des Urteils ist in die Beschlussammlung aufzunehmen. Vergleiche sind ebenfalls in die Beschlussammlung aufzunehmen...

Ergänzender Vorschlag: Verpflichtender Vermögensstatus in der Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) als verpflichtenden Teil in die Jahresabrechnung

Der Vermögensstatus schafft einen nachvollziehbaren Überblick über die gesamte wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft. Es ist daher sachgerecht, den Vermögensstatus gesetzlich verpflichtend als Bestandteil der Jahresabrechnung aufzunehmen.

Der ergänzende Formulierungsvorschlag für § 28 Abs. 3 WEG lautet wie folgt (Ergänzungen in blau kursiv):

(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.

Der Verwalter ist verpflichtet, auf der Grundlage der Vorgaben in §10 Abs. 7 und Abs. 8 jährlich zusammen mit der Abrechnung einen vollständigen Vermögensstatus aufzustellen.

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...

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