

Immobilienverband IVD



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

BVI

**Stellungnahme zum Diskussionsentwurf
des Bayrischen Staatsministeriums der Justiz**

„Gesetz für zukünftiges Wohnen im Wohneigentum“

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

10. September 2018



I. **Stellungnahme zum Diskussionsentwurf**

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. und der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. begrüßen den vorgelegten Entwurf, der die politischen Ziele des IVD und BVI für die Schaffung von attraktivem Wohneigentum weiter stützt und in den wesentlichen Aussagen mit den eigenen Thesen des IVD und BVI zur Reform des WEG konform geht. Die gemeinsamen Forderungen entsprechen dem Wunsch nach Schaffung von mehr Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für Eigentümer und Verwalter, sowie nach Vereinfachung der demokratischen Entscheidungsprozesse innerhalb der Gemeinschaft.

Die Diskussionsentwürfe im Detail:

1. **„Werdende Wohnungseigentümergeinschaft“**

Die bisherige Rechtsprechung des BGH zur werdenden Wohnungseigentümergeinschaft soll künftig in § 10 Abs. 9 WEG kodifiziert werden. Die Vorschriften des WEG sollen danach auch auf Erwerber Anwendung finden, die einen Erwerbsvertrag gem. § 311 b BGB geschlossen haben, deren Anspruch auf Übereignung durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und auf die der Besitz an der Wohnung übergegangen ist. Die Abnahme des Sondereigentums soll hier als Besitzübergang gelten.

Diese Regelung ist aus Sicht beider Verbände dringend erforderlich, um die bisherige Rechtsprechung klarstellend in das Gesetz einzufügen und Eigentümern, Verwaltern und Beiräten eine klare Orientierungshilfe zu geben. Häufig ist nicht bekannt, ob Erwerber stimmberechtigt sind und wer bereits zur Eigentümerversammlung einzuladen ist. Dies dient auch der Meidung von Beschlussanfechtungsklagen, sofern diese auf rechtliche Unsicherheiten bei der Stimmberechtigung einzelner Erwerber gestützt wird. Insbesondere eine Regelung zum Besitzübergang ist wegen zahlreicher Unstimmigkeiten in der Rechtspraxis sehr zu begrüßen. Zur Meidung umfänglicher Ausführungen wird vollumfänglich auf die Ausführungen im Diskussionsentwurf verwiesen und dieser zu eigen gemacht.

2. **Flexibilisierung der Regelungen zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen und Aufwendungen im Gemeinschaftseigentum**

§ 16 Abs. 4-6 WEG: Eine gesetzliche Neuregelung der bereits bestehenden Befugnis, von der allgemeinen Kostenverteilungsregel für bauliche Maßnahmen des Gemeinschaftseigentums abweichen zu können, soll entgegen der bisherigen Regelung ermöglichen, dass sich die Kostentragungsregelung „für den Einzelfall“ grundsätzlich auch auf die Ausführungskosten und sämtliche Folgekosten einer Maßnahme, sowie die daraus resultierenden Kosten der Instandhaltung/ Instandsetzung erstrecken kann.

Beide Verbände befürworten diese Regelung, da auch diese der Klarstellung, der bereits in der Praxis gelebten Tendenz zur Überbürdung der Kosten auf den ausführenden Eigentümer, dient. Allerdings ist diese Option bislang lediglich auf die tatsächlichen Ausführungskosten beschränkt. Eine Regelung auch zu Folge- und Instandsetzungskosten ist geeignet, dem durchführungswilligen Eigentümer zu erleichtern, die erforderliche Zustimmung der anderen Eigentümer zu erhalten und seine Maßnahme durchzusetzen. Die Ausgestaltung als unabdingbare gesetzliche Regelung entspricht der im Diskussionsentwurf dargestellten häufig widerstreiten-



den Interessenlage der Eigentümer. Auf die diesbezüglichen Darstellungen wird auch an dieser Stelle zur Meidung von Wiederholungen ausdrücklich verwiesen.

Beide Verbände plädieren allerdings dafür, neben der bestehenden Einzelfallregelung eine Regelung zu schaffen, die es der Gemeinschaft ermöglicht, über zukünftige gleichgelagerte Arbeiten im Gemeinschaftseigentum eine einheitliche Regelung zu treffen. Dies würde darüberhinausgehend die Gleichbehandlung der Eigentümer und weitere Meidung von Konfliktsituationen zusätzlich fördern.

3. Zeitgemäße Anpassung der Regelungen zur Durchführung baulicher Veränderungen und Aufwendungen im Gemeinschaftseigentum

Ziel der Neuregelung ist die Bündelung der bislang bestehenden Einzelregelungen des § 22 WEG und Aufnahme neuer Maßnahmentatbestände (Modernisierung, Stand der Technik, Einbruchschutz, Schaffung Ladeinfrastruktur, behindertengerechte Ausstattung) zu einem Privilegierungstatbestand mit geänderter (erleichterter) Beschlussmehrheit (doppelt qualifizierte Mehrheit aller nachteilig betroffenen Eigentümer), soweit weder die Eigenart der Anlage geändert wird, noch eine unbillige Beeinträchtigung vorliegt. Anderenfalls bleibt es bei der Allzustimmigkeit.

Die Schaffung eines Privilegierungstatbestandes ist wegen der entstehenden Klarheit und Übersichtlichkeit der bisher separat geregelten Tatbestände zu begrüßen. In der Praxis ist es Verwaltern häufig nicht möglich die beabsichtigten baulichen Maßnahmen in die Gesetzessystematik des § 21 und § 22 WEG ohne juristische Unterstützung und Beratung richtig einzuordnen. Dies führt nicht selten zu fehlerhaften Beschlussergebnissen und fehlerhafter Beratung der Eigentümer.

Auch die avisierte Aufnahme von Maßnahmen des Einbruchsschutzes, der Schaffung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und barrierefreien Ausgestaltung in diesen Katalog ist sehr zu begrüßen. Die Rechtsprechung divergiert insbesondere im Bereich der Schaffung von Ladeinfrastrukturen und barrierefreiem Umbau sehr, so dass eine Entscheidung über die Rechtmäßigkeit einer solchen Maßnahme oder der Anspruch auf Zustimmung zu einer solchen im Regelfall wiederum der Judikative obliegt. Die vorbezeichneten Maßnahmen fehlen bislang sowohl im bisherigen Gesetzesentwurf als auch im Diskussionsentwurf des BMJV.

Die Einführung einer neuen Beschlussmehrheit (doppelt qualifizierte Mehrheit der betroffenen Eigentümer) erscheint allerdings im Kontext einer Privilegierung nicht angemessen und bedeutet eine zusätzliche erhebliche Unsicherheit bei der Abstimmung und Verkündung der Beschlussergebnisse durch den Verwalter. Bereits bislang war nicht immer rechtssicher einzuschätzen, wer Betroffener i.S.d. § 14 WEG ist, so dass im Zweifel alle Eigentümer zustimmen mussten. Dies birgt wiederum die bereits dargestellten Probleme in sich.

Beide Verbände regen hierzu an, stattdessen den Maßnahmekatalog des § 21 Abs. 5 um Ziff. 7 (neu) zu ergänzen und einen generellen Duldungsanspruch für Maßnahmen des Einbruchsschutzes, Schaffung der Ladeinfrastruktur und dem barrierefreien Umbau als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung gesetzlich zu regeln. Das Rechtsschutzbedürfnis der anderen Eigentümer, die sich entweder aus mangelndem Interesse oder finanziellen Gründen nicht an der Teilnahme oder Stimmabgabe beteiligen, kann dadurch Genüge getan werden, dass bei der Beurteilung des Vorliegens der ordnungsgemäßen Verwaltung, eine Interessenabwägung im Rahmen eines gerichtlichen Anfechtungsverfahrens erfolgt.



4. Beseitigung schwerfälliger formaler Anforderungen an die Beschlussfähigkeit von Wohnungseigentümerversammlungen

Die Durchführung der Eigentümerversammlung soll nach dem Diskussionsentwurf künftig unabhängig von der Zahl der erschienenen bzw. vertretenen Miteigentümer möglich sein, soweit der Verwalter in der Einberufung ausdrücklich auf diese Rechtsfolge hinweist. Eine Folge- oder Wiederholungsversammlung wird dann häufig entbehrlich und nur in Fällen unterbliebenen Hinweises erforderlich.

Beide Verbände begrüßen diese Neuregelung, welche die Beschlussfassung der Eigentümer deutlich erleichtert. Da die grundsätzliche Beschlussfähigkeit danach bereits bei der ersten Versammlung besteht und es nicht mehr auf die Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile ankommt, werden zeitaufwändige Folgeversammlungen und weitere Kosten für die Gemeinschaft vermieden. Der hinreichende Rechtsschutz der Eigentümer wird dadurch sichergestellt, dass auf die Rechtsfolge der Beschlussfähigkeit bereits in der Einladung hingewiesen werden soll. Eigentümer, die aus mangelndem Interesse oder anderen Gründen bewusst nicht an der Versammlung teilnehmen oder eine Stimmrechtsbevollmächtigung unterlassen, sind durch diesen Hinweis ausreichend geschützt. Im Übrigen verbleibt auch hier die nachträgliche Überprüfung des Beschlussergebnisses durch ein Gericht, wenn Zweifel an einer ordnungsgemäßen Verwaltung bestehen.

Kritisch erscheint allerdings die Beschlussituation, wenn nur ein Eigentümer erscheint, da es sich nicht mehr um eine demokratische Abstimmung handeln dürfte. Beide Verbände regen daher an, dass ein gewisses Minderheitenquorum, z.B. „...mehr als ein Viertel der Miteigentumsanteile...“ gesetzlich bestimmt wird.

5. Verhinderung des Machtmissbrauchs durch Mehrheitseigentümer

Bei der Bestellung eines Verwalters durch das Gericht, soll es einen Zeitraum der Mindestbestellzeit ohne Abberufungsmöglichkeit festlegen können. Wichtige Gründe zur Abberufung bleiben davon unberührt.

Beide Verbände begrüßen diese Regelung ausdrücklich, da auch dies der Klarstellung der divergierenden Rechtslage dient. Auf die Darstellungen im Diskussionsentwurf wird zur Meinung von Wiederholungen umfänglich verwiesen. Eine solche Regelung kann verhindern, dass ein gerichtlich bestellter Verwalter von einem Mehrheitseigentümer in missbräuchlicher Weise unverzüglich durch Beschlussfassung wieder abgewählt wird und die Gemeinschaft ohne Verwalter agieren muss bzw. ein die Individualinteressen des Mehrheitseigentümers vertretender Verwalter gegen die Stimmen der Minderheit gewählt wird. Dies kann zumindest für einen gewissen Zeitraum die Rechtsicherheit und Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft sicherstellen.

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

Um die bisher missverständliche gesetzliche Bezeichnung des Vertretungsnachweises des Verwalters als „Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde“ zu vermeiden, soll die Terminologie in „Urkunde...aus der sich der Umfang der Vertretungsmacht ergibt“ geändert. Neu geregelt wird auch, dass auch der zum Vertreter bestellte Miteigentümer Anspruch auf Ausstellung einer Urkunde hat.



Auch diese klarstellende Regelung ist zu befürworten, um terminologische Auslegungsschwierigkeiten des Begriffes auszuräumen und auch dem zur Vertretung der WEG ermächtigten Eigentümer einen entsprechenden Nachweis gegenüber Dritten zu vermitteln und die Gemeinschaft somit handlungsfähig zu machen.

Es wird allerdings angeregt, vorzusehen, dass für die Ausstellung und Unterzeichnung der Urkunde ein Eigentümer im Beschlusswege autorisiert werden soll, um zu vermeiden, dass das u.U. schwer zu erzielende Einvernehmen aller Eigentümer herbeigeführt werden muss.

7. Rechtssichere und zugleich flexiblere Ausgestaltung des Verwaltungsbeirates

Die avisierte Neuregelung sieht eine flexiblere Handhabung bei der Anzahl der den Beirat bildenden Eigentümer und eine obligatorische Mindestanzahl bei Gemeinschaften bis zu 20 Mitgliedern vor. Zudem soll die Amtszeit auf vier Jahre beschränkt werden. Ausdrücklich geregelt werden sollen auch die wesentlichen Rechte und Pflichten des Beirats (Vorbereitung/Beratung Verwaltungsmaßnahmen, Vorbereitung Eigentümerversammlungen, Vermittlung zwischen Verwalter und Eigentümer, Prüfung und Stellungnahme Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Kostenvoranschläge). Ferner soll ein Stellvertreter des Beiratsvorsitzenden gesetzlich vorgesehen werden, um diese Gesetzeslücke zu schließen. Der Aufwendersatzanspruch des Beirates für gemeinschaftsbezogene Aufwendungen soll ebenfalls kodifiziert werden.

Die beabsichtigte Regelung hinsichtlich der Zusammensetzung des Beirates ist sehr zu befürworten, da das starre gesetzliche Erfordernis von drei Eigentümern auf eine Vielzahl, insbesondere kleinerer oder größerer Gemeinschaften regelmäßig nicht passt. Insbesondere bei kleinen Gemeinschaften scheitert die ordnungsgemäße Beiratswahl an der erforderlichen bereiten Personenzahl.

Die Möglichkeit einer fakultativen Bestellung soll erhalten bleiben. Dies entspricht auch den Vorstellungen beider Verbände, da es durchaus denkbar ist, dass eine insbesondere kleine Gemeinschaft von der Bestellung eines Beirats absehen möchte oder ein solcher wegen des Engagements der übrigen u.U. fachkundigen Eigentümer obsolet ist.

Die Bestimmung eines Schwellenwertes auf 20 Mitglieder erscheint als allgemeine Orientierungshilfe und gesetzliche Zielvorstellung für die Eigentümer gut geeignet. Die Regelung zur Bestellzeit ist nicht zu beanstanden. Ggf. könnte diese auch an die Amtszeit des Verwalters angelehnt werden.

Auch die Definierung der Rechte und Pflichten erscheint sinnvoll, um die Gemengelage und Überschreitung einzelner Kompetenzen durch den Beirat zu verhindern. Eine Konkretisierung der Aufgaben und Rechte schafft Klarheit der gesetzlichen Regelung und mindert Konfliktpotentiale im Zusammenspiel von Eigentümern, Beirat und Verwalter.

Eine gesetzliche Regelung zur Stellvertretung des Beiratsvorsitzenden sowie ein Aufwendersatzanspruch werden als klarstellende Regelungen ebenfalls befürwortet.



8. Effizientere Ausgestaltung des einstweiligen Rechtsschutzes

Für die Dauer des gerichtlichen Beschlussanfechtungsverfahrens soll das Gericht künftig auf Antrag eine (selbständig unanfechtbare) einstweilige Anordnung erlassen können, die verhindern kann, dass ein anderes Gericht mit der Sache befasst wird.

Diese Regelung ist zum Zwecke der Verfahrensbeschleunigung und Verhinderung der Parallelität von Hauptsache- und Einstweiligem Verfügungsverfahren, sowie zur Entlastung der Gerichte sehr zu begrüßen. Nur auf diese Weise kann verhindert werden, dass eine Entscheidung im Einstweiligen Verfügungsverfahren parallel zum Hauptsacheverfahren durchgeführt wird und u.U. verschiedene Richter oder Kammern mit identischem Streitstoff befasst sind. Das mit der Anfechtungsklage ersuchte Gericht könnte danach im rechts- oder anhängigen Verfahren bereits über die Aussetzung der Durchführung eines Beschlusses entscheiden. Ein separates Einstweiliges Verfügungsverfahren wäre in der Folge als unzulässig zurückzuweisen. Diese Regelung ist keinesfalls neu und galt bis zur Abschaffung des FGG-Verfahren im Jahre 2007 ohne rechtsdogmatisch nachvollziehbaren Grund. Der seinerzeitige Verweis auf die Möglichkeit des Einstweiligen Verfügungsverfahrens lässt sich aus den dargestellten Gründen nicht weiter aufrechterhalten.

9. Harmonisierung des Rechts der baulichen Maßnahmen im WEG- und Mietrecht

Die avisierte Neuregelung soll neben der bereits bestehenden gesetzlichen Regelung (§ 554 a BGB) auch den Einbau von Maßnahmen der Elektromobilität und des Einbruchsschutzes kodifizieren. Dabei sollen Maßnahmen der Barrierefreiheit, Elektromobilität und des Einbruchsschutzes in einer Regelung zusammenfasst und hinsichtlich der Anforderungen vereinheitlicht werden. Danach kann der Mieter die Zustimmung vom Vermieter für bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen bei berechtigtem Interesse verlangen.

Die Regelung wird grundsätzlich wegen der Vereinfachung und dringend gebotenen Erweiterung der bestehenden gesetzlichen Regelung begrüßt.

Vorzugswürdig erscheint es hier, eine umfassende und ausgewogene Regelung auch insbesondere zu den Folgekosten – und Folgemaßnahmen auch bei Auszug des Mieters zu treffen, so wie es im Diskussionsentwurf des BMJV vorgesehen ist, um im Einzelfall eine passende interessengerechte Lösung finden und Streit vermeiden zu können. Dieser Entwurf (BMJV) geht inhaltlich sogar noch weiter und sieht vor, dass der Mieter künftig einen Anspruch gegen den Vermieter auf Erteilung der Erlaubnis für barrierefreien Umbau und der Installation von Elektroladestationen haben soll.

Darüber hinaus erscheint der Diskussionsentwurf des BMJV auch dahingehend sinnvoll, dass Mieter und Vermieter aus Anlass von Maßnahmen Vereinbarungen zur zeitlichen und technischen Durchführung, zur Erhaltung und Verkehrssicherung, der zeitlichen Beschränkung des ordentlichen Kündigungsrechtes (Vermieter), zur Leistung einer zusätzlichen Sicherheit zur Gewährleistung der Sicherheit der Mietsache und zu Rechten und Ansprüchen bei Beendigung des Mietverhältnisses treffen können. Auch die Erfassung von Mietverhältnissen über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, wird befürwortet.



Die Kombination beider Diskussionsentwürfe erscheint hier als ausgewogene Lösung. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Vereinfachung des Gesetzes ist zu erwägen, § 554 BGB neu zu regeln und alle drei Maßnahmen in einer Regelung zusammen zu führen, so wie es auch im WEG-Recht vorgeschlagen wurde.

II. Gemeinsame Thesen des IVD und BVI zur Reform des WEG

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 nicht mehr gerecht werden. Der IVD und der BVI beschäftigen sich mit diesem Thema seit nunmehr zwei Jahren. Ende August 2017 hat der IVD namhafte Wissenschaftler, Richter und Rechtsanwälte sowie Immobilienunternehmer zu einem Gipfeltreffen zur Diskussion über eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes eingeladen. Die Mehrzahl der Teilnehmer hat einen grundlegenden Reformbedarf des WEG festgestellt und sowohl Gesetzesformulierungen, als auch die Gesetzessystematik grundlegend diskutiert. Auf dieser Grundlage konnten die nachstehenden Thesen konsensfähig diskutiert und Handlungsempfehlungen an die Politik formuliert werden.

Die gemeinsamen Forderungen des IVD und BVI sind in der IVD- Broschüre „WEG-Kanon“ ausführlich niedergelegt.

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

Das Gesetz 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.

In § 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. Förderung von Elektromobilität und Barrierefreiheit durch Herabsetzung der Beschlussmehrheiten

Bauliche Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität bedürfen in der Regel 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 gesetzliche Regelung auch zu den Instandsetzungs- und Folgekosten getroffen werden.

§ 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 Instandsetzung- und Folgekosten dieser Maßnahmen entscheiden die Eigentümer per doppelt qualifizierter Mehrheit.“

3. Gesetzliche Ermächtigung des Verwalters für Inkassovorgänge muss kodifiziert werden

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 können, wenn Zahlungen vereinzelter Eigentümer unterbleiben. Um die Liquidität der 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 des Verwalters erreicht werden.

Da das Gesetz selbst keine Fälligkeitsregel für das Wohngeld vorgibt, bleibt unklar, wann dieses geschuldet ist, solange es keinen Beschluss der Gemeinschaft oder eine Regelung in der Teilungserklärung gibt. Dies muss daher ebenfalls gesetzlich geregelt werden, damit der Verwalter in der Lage ist, etwaige Rückstände beziffern zu können.

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

Das Gesetz (§ 28 Abs. 2 WEG) ist darüber hinaus dahingehend zu ändern, dass die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, entsprechend des beschlossenen Wirtschaftsplanes monatliche Vorschüsse bis zum x des Monats zu zahlen. Der Wortlaut „...nach Abruf durch den Verwalter...“ sollte entfernt werden.

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

Das Gesetz vermittelt dem Verwalter, mit Ausnahme von Notreparaturen, keine originäre Befugnis Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen ohne gesonderten Beschluss der Eigentümer durchzuführen, wenn nicht der Verwaltervertrag eine solche individuelle Ermächtigung enthält. Dies führt in der Praxis dazu, dass sämtliche, eine ordnungsgemäße Verwaltung erfordernde Instandsetzungsmaßnahmen davon abhängen, dass die Eigentümer dem Verwalter eine gesonderte Befugnis per Beschlussfassung erteilen. Im Regelfall erfolgt dies erst in der nächstfolgenden zumeist jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung, so dass erhebliche zeitliche Verzögerungen bei dringend erforderlichen Maßnahmen eintreten können. Die Schaffung einer originären gesetzlichen Kompetenz sollte der Höhe nach begrenzt werden. In Betracht käme eine Begrenzung in Abhängigkeit der Kosten des Wirtschaftsplanes (8-10 %).



§ 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 der Beauftragung auf 8-10 % der voraussichtlichen Kosten laut Wirtschaftsplan festgeschrieben werden.

5. Quorum zur Beschlussfähigkeit der Versammlung zur Disposition der Eigentümer stellen

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, da Gemeinschaften zumeist aus verschiedenen Interessengruppen bestehen (Selbstnutzer, Kapitalanleger). Häufig unterbleibt bei Fernbleiben von der Eigentümerversammlung die entsprechende Bevollmächtigung eines Dritten. Kommt das gesetzlich vorgesehene Quorum nicht zustande, ist die Gemeinschaft an der Beschlussfassung gehindert und notwendige Beschlüsse können nicht gefasst werden. Die Beschlussfähigkeit muss durch die Absenkung des Quorums erleichtert werden können.

§ 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 für Änderung der Kostenverteilung kodifizieren

Das Gesetz sieht derzeit lediglich die Möglichkeit vor, dass die Kostenverteilung bei Instandsetzungs- 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.

§ 16 Abs. 4 S. 1 WEG ist zu ändern: 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 treffen zu können.



§ 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. Anzahl der Beiratsmitglieder- Dispositionsfreiheit der Eigentümer

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.

§ 29 Abs. 1, S. 2 WEG sollte gestrichen und S. 1 neu formuliert werden: „Die Wohnungseigentümer können einen Verwaltungsbeirat bestellen.“

III. Diskussionsentwurf des IVD und BVI

9. Berufsausbildung für Verwalter wird gefordert- Einführung eines Sach- und Fachkundenachweises des Verwalters

Die Berufsvertreter der Immobilienwirtschaft stellen sich komplexen und anspruchsvollen Aufgaben, die neben dem technischen Verständnis und der sozialen Verantwortung auch ein umfangreiches Rechtswissen erfordern. Deswegen müssen Verwalter bei fast allen unseren europäischen Nachbarn eine Qualifikation nachweisen. In Deutschland sind seitens des Gesetzgebers bei der Gewerbeanmeldung nach § 34c GewO keinerlei fachliche Zugangsvoraussetzungen für Immobilienverwalter verankert. Die gesetzlich geregelte Weiterbildungspflicht greift sowohl vom zeitlichen Umfang, aber auch den Anforderungen an Inhalt, Organisation und Durchführung deutlich zu kurz. Grundsätzlich hat diese den Vorteil einer regelmäßigen Verpflichtung zur Fortbildung, kann aber nur dann eine dauerhafte Qualität sicherstellen, wenn diese kombiniert mit einer Grundausbildung erfolgt und der zeitliche Rahmen dem zu erwartenden Basiswissen angepasst wird.

Ein Eigentümer, der seine Immobilie einem Verwalter anvertraut, muss sich darauf verlassen können, dass dieser über die erforderlichen kaufmännischen, bautechnischen und rechtlichen Kenntnisse verfügt. Unterlässt der Verwalter erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, können dadurch größere Schäden am Gebäude entstehen. Auch der Eigentümer muss daher vor der Gefahr geschützt werden, an einen Verwalter zu geraten, der nicht über die erforderliche Sach- und Fachkunde verfügt.

Die Immobilienbranche hält daher einen einheitlichen Qualitätsstandard in Form einer gesetzlichen Pflicht zum Sach- und Fachkundenachweis für zwingend erforderlich, um den Schutz der Verbraucher und Vertragspartner sicherzustellen. Beide Verbände fordern schon lange die Einführung eines Sach-



und Fachkundenachweises für Verwalter. Seit Jahren arbeiten wir mit verbandsinternen Standesrichtlinien zur fachlichen Qualifikation unserer Mitglieder, um einen hohen Verbraucherschutz zu gewährleisten. Ein solcher muss für alle auch außerhalb unseres Verbandes tätigen Immobilienverwalter gelten.

Jürgen Michael Schick

Präsident des IVD

Thomas Meier

Präsident des BVI

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030 - 27 57 26-0

ivd.net

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Präsident: Thomas Meier
Geschäftsführerin: Sandra Lenzenhuber
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030 – 23 45 76 68

bvi-verwalter.de

IVD Immobilienverband Deutschland

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. ist ein großer deutscher Unternehmensverband in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er ist zudem eine Berufsorganisation und Interessenvertretung der Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen insbesondere Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bewertungs-Sachverständige sowie Finanzierungs- und Finanzdienstleister, weitere Berufsgruppen der Immobilienbranche.

<https://ivd.net>

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. vertritt seit 1983 professionelle Unternehmen aus dem Bereich der Immobilienverwaltung. Das Know-how des Verbandes hilft den rund 600 Mitgliedsunternehmen, die bestmöglichen Angebote für die Eigentümer zu erstellen und deren Immobilienvermögen zu erhalten und zu vermehren.

<https://bvi-verwalter.de>