



Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht unter Mitwirkung des Ausschusses Anwaltsnotariat

zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes:

- **Diskussionsentwurf für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“**
- **darüber hinausgehender Reformbedarf im WEG-Recht, auch unter Berücksichtigung des Diskussionsentwurfs für ein „Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“, sowie**
- **weitere Fragen des Bundesjustizministeriums**

Az. des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz: D4a - 3448 - I - 6766/2018

Stellungnahme Nr.: 44/2018

Berlin, im September 2018

Mitglieder des Ausschusses Miet- und Wohnrecht

- Rechtsanwalt Michael Drasdo, Neuss (Vorsitzender)
- Rechtsanwältin Nina Brandi, Köln
- Rechtsanwältin Henrike Butenberg, München
- Rechtsanwalt Horst Müller, München
- Rechtsanwalt Ludwig Zürn, Heilbronn

Zuständig in der DAV-Geschäftsführung

- Rechtsanwältin Christine Martin

Mitglieder des Ausschusses Anwaltsnotariat

- Rechtsanwalt und Notar Günter Schmalzer, Emden (Vorsitzender)
- Rechtsanwältin und Notarin Monika Hähn, Lübbecke
- Rechtsanwalt und Notar Andreas Janßen, LL.M., Braunschweig
- Rechtsanwältin und Notarin Zamirah Rabiya, Nordhorn
- Rechtsanwältin und Notarin Sarah Scherwitzki, LL.M., Berlin
- Rechtsanwalt und Notar Dr. Hans Christian Schüller, Duisburg
- Rechtsanwalt und Notar Norbert Weide, Neustadt
- Rechtsanwältin und Notarin Dörte Zimmermann, LL.M, Berlin
sowie – als externer Sachverständiger des Ausschusses –
- Rechtsanwalt und Notar Uwe J. Fischer (Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Anwaltsnotariat)

Zuständig in der DAV-Geschäftsführung

- Rechtsanwältin Tanja Brexl, DAV-Berlin

Deutscher Anwaltverein

Littenstraße 11, 10179 Berlin
Tel.: +49 30 726152-0
Fax: +49 30 726152-190
E-Mail: dav@anwaltverein.de

Büro Brüssel

Rue Joseph II 40, Boîte 7B
1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 28028-12
Fax: +32 2 28028-13
E-Mail: bruessel@eu.anwaltverein.de
EU-Transparenz-Registernummer:
87980341522-66

Verteiler

- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Berlin
- Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
- Arbeitsgruppen Recht und Verbraucherschutz der im Deutschen Bundestag vertretenden Parteien
- Justizministerien und Justizverwaltungen der Bundesländer
- Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
- Bundesnotarkammer, Köln
- Notarkammern in der Bundesrepublik Deutschland
- Verein Baden-Württembergischer Anwaltsnotare e.V.
- Verein Baden-Württembergischer Anwaltsnotare e.V.
- Deutscher Notarverein e.V.
- Deutscher Steuerberaterverband
- Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) e.V.
- Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
- Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V., BFW, Berlin
- Deutscher Notarverein e. V., Berlin
- Deutscher Richterbund e. V., Berlin
- Vorstand des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzenden der Anwaltvereine im Gebiete des Anwaltsnotariats des Deutschen
- Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im DAV
- Ausschuss Miet- und Wohnrecht und Anwaltsnotariat des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführender Ausschuss der AG Miet- und Wohnrecht und Anwaltsnotariat des Deutschen Anwaltvereins
- Juris GmbH
- Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin
- Redaktion Anwaltsblatt / AnwBl, Berlin
- Redaktionen der Zeitschriften BWNNotZ, Das Grundeigentum, DGVZ, DNotZ, DWE, DWW, DW, JZ, IMR, MDR, MittBayNot, NotBZ, NJW, NZM, RNotZ, RPfleger, WuM, ZMR, ZWE

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV mit derzeit rund 64.500 Mitgliedern vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Zusammenfassung

Der DAV dankt dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie dem Bayerischen Staatsministerium der Justiz für die Gelegenheit, u.a. zum Diskussionsentwurf für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ Stellung nehmen und weitere Ideen für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes einbringen zu können.

Das Bemühen des Gesetzgebers um eine Anpassung des WEG-Rechts wird vom DAV sehr begrüßt. Der DAV warnt vor kurzfristigen Umsetzungen und empfiehlt ausgiebige Diskussion, um die Folgen erkennen und angemessen ausgleichen zu können. Der DAV rät an, den Blick nicht nur auf das WEG zu richten, sondern auch auf angrenzende Vorschriften zu achten, insbesondere im Bauträgerrecht und Insolvenzrecht.

Die Stellungnahme bezieht sich auf den vorlegten Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“, welcher auch Fragen der Elektromobilität und Barrierefreiheit umfasst (1. Teil).

Darüber hinaus enthält die Stellungnahme zusätzliche Reformvorschläge des DAV in Stichworten, um einer umfassenden Reform eine Chance zu geben (2. Teil).

Gesetzgeberischen Handlungsbedarf im Hinblick auf Umwandlungsbeschränkungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Grundstücken durch Genossenschaften sieht der DAV nicht (3. Teil).

1. Teil: Stellungnahme zum DiskE für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum

A. § 10 Abs. 9 WEG-E Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Allgemeine Grundsätze

„Dem § 10 wird folgender Absatz 9 angefügt:

Die Absätze 1 bis 8 sowie die §§ 11, 13 bis 29 und die Vorschriften des III. Teils finden im Falle der Teilung nach § 8 auch auf die Erwerber von Wohnungseigentum Anwendung, die Wohnungseigentum unmittelbar vom aufteilenden Eigentümer erwerben, sobald sie mit diesem einen auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteten Erwerbsvertrag geschlossen haben, ihr daraus folgender Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und sie den Besitz am Sondereigentum des Vertragsobjektes durch Übergabe erlangt haben (werdende Wohnungseigentümer). Zum Erwerb des Besitzes genügt die Abnahme des Sondereigentums des Vertragsobjektes. Der aufteilende Eigentümer hat den Besitzübergang dem Verwalter unverzüglich unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift des werdenden Wohnungseigentümers anzuzeigen. Fehlt ein Verwalter, so besteht die Anzeigepflicht gegenüber den anderen werdenden Wohnungseigentümern.“

Der Regelung wird – bis auf das Element der notwendigen Besitzeinräumung – zugestimmt. Eine frühzeitige Entstehung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft bringt den nicht zu unterschätzenden Vorteil mit sich, dass im Fall der Insolvenz des Bauträgers ein Gemeinschaftsverhältnis entsteht. Daraus resultieren nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG frühzeitig entsprechende Beschlusskompetenzen, so dass ein gemeinschaftliches Handeln der Erwerber zu einem Zeitpunkt ermöglicht werden kann, der mit dem identisch ist, in dem eine Pflicht- oder Vertragsverletzung des Bauträgers vorliegt.

Wenn erst mit Besitzeinräumung der Entstehungstatbestand verwirklicht würde, könnte dies in allen Fällen, in denen vor diesem Zeitpunkt ein gemeinschaftlicher Handlungsbedarf der Erwerber bestehen sollte, zu enormen Abstimmungsschwierigkeiten führen. Eine gemeinschaftliche Handlungsfähigkeit wäre nur nach weiteren, ausschließlich schuldrechtlichen Vereinbarungen möglich. Dies dürfte insbesondere bei großen Gemeinschaften in der Praxis illusorisch sein.

Der mit dem frühen Besitzübergang verbundene Nachteil einer Kostentragungspflicht des Erwerbers kann dadurch kompensiert werden, dass im Erwerbsvertrag eine Freistellung mit dem Bauträger vereinbart wird. Zudem könnte in der Gemeinschaftsordnung oder sogar aufgrund gesetzlicher Regelung festgelegt werden, dass die Kostentragungspflicht erst ab Besitzübergang besteht. Zudem dürften

die bis zum Besitzübergang anfallenden Kosten nicht so hoch sein, dass dies wesentlich in Gewicht fiele. Damit würden auch – absehbare – Streitigkeiten über den Zeitpunkt des Besitzübergangs vermieden.

B. § 16 WEG-E Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: Nutzungen, Lasten und Kosten

I. § 16 Abs. 4 S. 2 WEG-E

„Absatz 4 wird wie folgt geändert

cc) Der bisherige Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf für durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen der baulichen Veränderung oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 einer § 22 Abs. 1 Satz 1 entsprechenden Mehrheit; im Falle von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 sowie durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 3 bedarf der Beschluss einer § 22 Abs. 1 Satz 3 entsprechenden Mehrheit; im Falle von durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen der baulichen Veränderung oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 2 und Satz 4 bedarf der Beschluss der Zustimmung jedes Wohnungseigentümers, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.“

Der DAV schlägt für Abs. 4 S. 2 folgende Umformulierung vor:

„cc) Der bisherige Satz 2 wird wie folgt gefasst:

Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf

1. für durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen der baulichen Veränderung oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 der dort vorgesehen Mehrheit,
2. im Falle von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 sowie durch die Gemeinschaft durchgeführten Maßnahmen im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 3 der dort vorgesehen Mehrheit,
3. im Falle der durch die Gemeinschaft durchgeführten Maßnahmen im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 4 der Zustimmung jedes Wohnungseigentümers, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.“

II. § 16 Abs. 5 und Abs. 6 WEG-E

Der DAV hat gegen den Vorschlag für § 16 Abs. 5 und 6 WEG-E keine Bedenken.

III. Übergangsvorschrift für alte Beschlüsse

Im Hinblick auf den bestehenden Vertrauensschutz in alte Beschlüsse zu § 16 Abs. 3 in der bis zum 30.06.2007 geltenden Fassung und § 16 Abs. 6 in der jetzigen Fassung sollte die Übergangsvorschrift des § 62 WEG ergänzt werden, s.u. zu § 62 WEG.

**C. § 22 WEG-E Verwaltung: Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau
(Stichworte: Elektromobilität und Barrierefreiheit)**

I. § 22 Abs. 1 WEG-E

„a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst [Zahlen vor den Sätzen wurden vom DAV eingefügt]:

„(1) 1Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durchgeführt werden. 2Maßnahmen im Sinne des Satzes 1, die die Eigenart der Wohnanlage ändern oder die einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur beschlossen und durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmt. 3Maßnahmen im Sinne des Satzes 1,

- a) die der Modernisierung entsprechend § 555b Nr. 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen und die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern oder
- b) die dem Einbruchschutz dienen und die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern oder
- c) die der Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes dienen und die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern oder
- d) die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind,

können durch die Gemeinschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durchgeführt werden. 4Maßnahmen im Sinne des Satzes 3, die einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur beschlossen und durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmt. 5Die Befugnis im Sinne der Sätze 1 und 3 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

Für eine bessere Lesbarkeit und Verständlichkeit der Einleitungen der Sätze 2, 3 und 4 schlägt der DAV folgende Umformulierungen vor (*Änderungen kursiv*):

„~~2Ändern~~ diese Maßnahmen ~~im Sinne des Satzes 1~~, die die Eigenart der Wohnanlage oder *beeinträchtigen sie* einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig, können [...]. ~~3Maßnahmen im Sinne des Satzes 1~~, die

- a) ~~die~~ der [...] oder
- b) ~~die~~ dem [...] oder
- c) ~~die~~ der [...] oder
- d) ~~die~~ für [...] erforderlich sind,

können durch die Gemeinschaft mit einer Mehrheit von [...] beschlossen und durchgeführt werden. ~~4Beeinträchtigen solche~~ Maßnahmen ~~im Sinne des Satzes 3~~, die einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig ~~beeinträchtigen~~, können *sie* durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur beschlossen und durchgeführt

werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt ~~wird~~ *wird*, zustimmt.“

In Abs. 1 wäre es begrüßenswert, wenn für die jeweils erforderliche Mehrheit einheitliche Quoten festgelegt würden. Im Entwurf ist in Abs. 1 Satz 1 eine 3/4-Mehrheit und in Abs. 1 Satz 3 eine 2/3-Mehrheit vorgesehen.

Bezüglich der Elektromobilität (Abs. 1c)) wird darauf hingewiesen, dass durch eine Beschlussfassung allenfalls eine Gestattung im Innenverhältnis geregelt wird. Es muss allen Beteiligten deutlich sein, dass ein Umsetzungsanspruch im Außenverhältnis, insbesondere gegenüber den Versorgungsträgern, dadurch in keiner Form begründet werden kann. Im Übrigen wird mit dem Anspruch im Innenverhältnis in keiner Weise eine technische Versorgungsmöglichkeit durch die verschiedenen kommunalen Versorgungsunternehmen geschaffen. Fehlende Leistungsfähigkeiten kommunaler Netze können insoweit nicht kompensiert werden. Daher besteht die Gefahr, dass durch die Neuregelung in Bezug auf die Elektromobilität Begehrlichkeiten hervorgerufen werden, die sich aus tatsächlichen Gründen nicht befriedigen lassen (Stichwort: Wettlauf nach der besten Steckdose und Reststromversorgung).

Siehe zur Elektromobilität auch unten 2. Teil, A. am Ende.

II. § 22 Abs. 2 WEG-E

Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen im Sinne von Absatz 1 Satz 1 können beschlossen und durch einzelne Eigentümer durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Eine Maßnahme nach Absatz 1 Satz 3 kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durch einzelne Eigentümer durchgeführt werden. Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend. Die Befugnis im Sinne des Satzes 2 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

Die Mehrheitsverhältnisse sollten an die Mehrheitsverhältnisse in Abs. 1 (s.o., und dort möglichst gleichlautend) angepasst werden.

D. § 25 WEG-E Mehrheitsbeschluss

I. § 25 Abs. 3 WEG-E

„a) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

(3) Jede Versammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Höhe der durch sie vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig, soweit hierauf bei der Einberufung hingewiesen wurde. Anderenfalls ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.“

Der DAV hat gegen die vorgeschlagene Fassung des Abs. 3 keine Bedenken.

II. (Keine) Streichung des § 25 Abs. 4 WEG

„§ 25 wird wie folgt geändert: [...]

b) Absatz 4 wird aufgehoben.“

Die Streichung des Abs. 4 kann im Hinblick auf Abs. 3 S. 2 WEG-E nicht vorgenommen werden. Denn für diesen Fall bedarf es – unter redaktioneller Änderung der Bezugnahme auf Abs. 3 S. 2 WEG-E – der bestehenden Bestimmung. Das ergibt sich auch aus der Begründung zu der Norm auf Seite 63 des Diskussionsentwurfs („In diesen Fällen gilt weiterhin § 25 Absatz 4 WEG.“).

E. § 26 WEG-E Bestellung und Abberufung des Verwalters

„Dem § 26 Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

Bestellt das Gericht in einem Rechtsstreit nach §§ 43, 21 Abs. 8 einen Verwalter, kann es nach billigem Ermessen einen Zeitraum festlegen, während dessen der Verwalter nicht von der Eigentümergemeinschaft abberufen werden kann, sofern nicht ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vorliegt.“

Der DAV hat gegen diese Regelung keine Bedenken.

F. § 27 WEG-E Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

„§ 27 Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Urkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Satz 1 gilt entsprechend für Wohnungseigentümer im Sinne des Absatzes 3 Satz 3, die durch Beschluss mit Stimmenmehrheit zur Vertretung ermächtigt worden sind.“

Der DAV hat gegen diese Regelung keine Bedenken.

G. § 29 WEG-E Verwaltungsbeirat

I. § 29 Abs. 1 und Abs. 2 WEG-E

„§ 29 Verwaltungsbeirat

(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. In diesen Gemeinschaften bestimmt sich auch die Anzahl der Mitglieder 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.

(3) [...]"

Die Unterscheidung zwischen großen und kleinen Gemeinschaften aufgrund der Eigentümeranzahl ist wenig sachgerecht. Es wird nicht berücksichtigt, dass durch Verkäufe sich die Anzahl der Eigentümer nach oben wie nach unten ändern kann. Wenn man eine solche Regelung einführen möchte, sollte man sich an der Anzahl der Sondereigentumseinheiten (Wohnungs- und Teileigentum) orientieren.

Darüber hinaus wird nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen zwischen großen und kleinen Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften unterschieden wird. Dafür besteht kein Bedürfnis. Sinnvoller wäre, für Mehrhausanlagen eine praktikable Lösung zu finden: Diese liegt in § 29 Abs. 1 S. 2 WEG-E bereits vor („*mindestens*“).

Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

II. § 29 Abs. 3 WEG-E

„§ 29 Verwaltungsbeirat

[...]

(3) Die Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats erfolgt nach Stimmenmehrheit für höchstens jeweils vier Jahre; eine Wiederwahl ist unbeschränkt möglich.“

Hinsichtlich der Abstimmung wird eine Selbstverständlichkeit dargestellt.

Bezüglich der Amtszeit („*höchstens vier Jahre*“) bedarf es im Grunde keiner Regelung, weil die Wohnungseigentümer jederzeit die Mitglieder des Verwaltungsbeirates neu wählen können. Wenn aus Hemmnis-Minderungsgründen eine Amtszeit festgelegt

werden soll – was möglich ist – erscheint ein sehr viel kürzerer Zeitraum sinnvoll (z.B. zwei Jahre).

III. Einberufung, vgl. § 24 Abs. 3 WEG

Zudem sollte im Hinblick auf § 24 Abs. 3 WEG (Einberufung) festgelegt werden, dass Amtszeit von Verwaltungsbeirat und Verwalter niemals zeitgleich enden dürfen.

IV. § 29 Abs. 4 WEG-E

„§ 29 Verwaltungsbeirat

[...]

(4) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Dies umfasst insbesondere

- a) die Vorbereitung und Beratung von Verwaltungsmaßnahmen,
- b) die Mitwirkung an der Vorbereitung der Eigentümerversammlung,
- c) die Vermittlung zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern und
- d) die Prüfung und Stellungnahme zum Wirtschaftsplan, zur Abrechnung über den Wirtschaftsplan, zu Rechnungslegungen und Kostenanschlägen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt.

Zur Wahrnehmung seiner Rechte und Pflichten kann der Verwaltungsbeirat vom Verwalter die erforderlichen Informationen und Einsicht in alle Unterlagen der Verwaltung einschließlich die der Verwaltung erteilten Vollmachten verlangen.“

Angesichts der Rechtsprechung ist die Regelung überflüssig. Das „*insbesondere*“ birgt zudem die Gefahr, dass weitere Aufgaben dem Beirat übertragen werden. Offen ist aber, welche dies sein können und unter welchen Voraussetzungen dies möglich sein soll (Vereinbarung oder Beschluss?).

Abs. 4 S. 3 gewährt dem Verwaltungsbeirat Rechte, die er und der Wohnungs- und Teileigentümer ohnehin haben. Die Vorschrift könnte zu Verwirrung führen, weil fälschlich angenommen werden könnte, dass dem Sondereigentümer diese Rechte (nun) nicht mehr zustehen.

V. § 29 Abs. 5 WEG-E

„§ 29 Verwaltungsbeirat

[...]

(5) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen. Hinsichtlich der durch die Mitgliedschaft verursachten Aufwendungen ist die Gemeinschaft dem Verwaltungsbeirat nach § 670 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Ersatz verpflichtet, soweit diese ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.“

Satz 1 dieses Regelungsvorschlags entspricht der jetzigen Rechtslage (§ 29 Abs. 4 WEG). Der mit Satz 2 geregelte Anspruch ergibt sich bereits aus § 670 BGB. Einer Regelung bedarf es daher nicht. Es ist hingegen zu überlegen, ob den Wohnungseigentümern die (sichere) Möglichkeit eingeräumt werden sollte, durch Beschluss eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen.

H. § 46 Abs. 3 WEG-E Anfechtungsklage

„Dem § 46 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Das Gericht kann auf Antrag für die Dauer des Verfahrens eine einstweilige Anordnung erlassen. Die §§ 935 bis 939, 944 bis 945b der Zivilprozessordnung gelten entsprechend. Die Entscheidung kann nicht selbständig mit einem Rechtsmittel angefochten werden.“

Der vorgesehene neue § 46 Abs. 3 WEG würde, gemessen an den Grundsätzen der ZPO, zu einer systemwidrigen Vereinheitlichung führen. Die ZPO geht von getrennten Verfahrenstypen aus. Es ist auch keine Notwendigkeit ersichtlich, die Verfahren zu vereinheitlichen. Das Argument, dass insoweit eine einheitliche Prüfung stattfinden könnte, überzeugt nicht, weil dies letztlich bei allen Rechtsgebieten der Fall ist, wo neben einem Hauptsacheverfahren ein einstweiliges Verfügungsverfahren (eV) betrieben wird.

Zwei Beispiele:

1. Auch bei einem mietrechtlichen Unterlassungsanspruch ist das einstweilige Verfügungsverfahren gesondert zu betreiben.
2. Auch im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Anfechtungsverfahren ist eine solche Vereinigung nicht vorgesehen. Bei der weiter zunehmenden Vergesellschaftung des Wohnungseigentumsrechts führt die vorgeschlagene Regelung zu mehr Diskrepanzen.

Da die Regelungen über die eV entsprechend gelten sollen, ist auch keine Arbeitserleichterung für das Gericht erkennbar.

Der Begriff der „Anordnung“ ist darüber hinaus für die ZPO systemfremd. Die Regelung würde einen Rückschritt in das aufgehobene FGG alter Fassung bedeuten.

Das Verhältnis zu § 46 Abs. 1 S. 2 WEG („*Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung*“)

begründet werden.“) kann nicht mehr eindeutig dargestellt werden. Wird nicht rechtzeitig vorgetragen, darf dies im Klageverfahren nicht mehr berücksichtigt werden. Wird zuvor eine einstweilige Verfügung erlassen, bliebe diese aber trotz der Unbeachtlichkeit des Vortrags bis zum Abschluss des Rechtsmittelverfahrens aufrechterhalten, während nach jetziger Rechtslage die einstweilige Verfügung bei Versäumung der Begründungsfrist obsolet würde.

i. § 62 WEG Übergangsvorschrift (s.o. zu § 16 WEG-E)

Im Hinblick auf den bestehenden Vertrauensschutz in alte Beschlüsse zu § 16 Abs. 3 in der bis zum 30.06.2007 geltenden Fassung und zu § 16 Abs. 6 in der jetzigen Fassung sollte in der Übergangsvorschrift des § 62 WEG, dort in Abs. 4, geregelt werden:

„§ 62 WEG
Übergangsvorschrift

[...]

(4) Die sich ergebenden Kostenverteilungsfolgen bestehen weiter fort.“

2. Teil:

Zusätzliche Reformvorschläge des DAV zum WEG-Recht

A. Harmonisierung des Mietrechts mit dem Wohnungseigentumsrecht

An folgenden Reibungspunkten treten Differenzen zwischen Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht auf, die geklärt werden müssten:

- Folgen einer Änderung der Betriebskostenumlageschlüssel durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG im Mietverhältnis des Sondereigentums
 - Mehrkosten für den Vermieter als Folge
 - Anpassung der Kostenverteilungsschlüssel von § 556 Abs. 3 BGB und § 16 Abs. 2 WEG
 - Änderung Heizkostenverteilung 70/30 statt 50/50 nach § 16 Abs. 3 WEG, Anpassung im Mietrecht nach § 6 Abs. 4 S. 2, 3 HeizKV fraglich
- verspätete Abrechnung der WEG und die Ausschlussfrist des Vermieters nach § 556 Abs. 3 BGB

- unterschiedliche Abrechnungsperioden § 28 WEG, § 556 Abs. 3 S.1 BGB
- Einsichtsrecht in die (Kontrolle der) Belege des Vermieters/der Wohnungseigentümergeinschaft
- Folgen einer Einführung oder Änderungen der Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft im Mietverhältnis des Sondereigentums
 - Gebrauchsbeschränkung durch Mehrheitsbeschluss nach § 15 Abs. 2 WEG (Bsp. Hundeverbot, Klavierspielen)
 - Haftung des vermietenden Eigentümers für seinen Mieter nach § 278 BGB bei Folgeverstößen
- Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen
 - Ankündigung (Diskrepanz zwischen Ankündigungsfrist im Mietrecht und (sofortige) Umsetzungsmöglichkeiten im WEG)
 - Duldung
- Umstellung auf Wärmecontracting (im Mietrecht nur bei Kostenneutralität vs. (sofortige) Umsetzungsmöglichkeiten im WEG)
- gemeinschaftsordnungswidrige Nutzung der Mietsache (Bsp.: Vermietung einer Wohnung als Büro; Übernahme der Duldungsmöglichkeiten aus dem WEG-Recht?)
- Sanierung des Gemeinschaftseigentums und Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (ungeklärte/keine Rechtsstellung des Verbandes gegenüber dem Mieter)
 - Anspruch gegen den vermietenden Wohnungseigentümer
 - Bestand von Minderungs- und Zurückbehaltungsrechten
 - weitere Rechte: Kündigung und Schadenersatz
- Verfahrensangleichung bei Prozess gegen vermietenden Wohnungseigentümer und Mieter durch den Verband (ggfs. unterschiedliche örtliche und sachliche Zuständigkeiten, § 29a WEG)
- Elektromobilitätswunsch oder -anspruch des Mieters versus Vorgabe der Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. § 554 BGB-E aus dem DiskE für ein „Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“)
- Regelung für Mietverträge, bei denen es nachträglich zur Umwandlung in Wohnungseigentum kommt. (Bestandsschutz bei Altmietverträgen für den Fall, dass es zu Änderungen kommt?)

B. Reform des Wohnungseigentumsrechts

- Werdende Wohnungseigentümergeinschaft
 - Änderung zu § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, weil dingliche Vollstreckung gegen Erwerber als Wohngeldschuldner auf Grund der Rechtsprechung nicht möglich ist
 - Bestellung und Befugnisse des (zwangsläufig zunächst vom Bauträger bestellten) Verwalters der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft
- Einberufung der Versammlung der Wohnungseigentümer, § 24 Abs. 4 WEG: Hier ist es wichtig, eine Regelung über die Zugangsfiktion der Einladungen zu Eigentümerversammlungen (ETV) zu finden.

Begründung: Sehr oft werden Eigentümerbeschlüsse mit der einzigen Begründung angefochten, die Ladung zu einer ETV nicht erhalten zu haben. In diesen Fällen gerät der Verwalter in Beweisnöte mit der Folge, dass eine solche Anfechtungsklage sehr oft Erfolg haben wird.

Als eine denkbare Regelung kommt in Betracht: Die Ladung des Verwalters zu einer ETV gilt dem Verwalter als zugegangen, wenn er die Ladung an die ihm zuletzt benannte Anschrift der Wohnungseigentümer abgesandt hat.
- Verschlankte Beschlussammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG
 - ohne Urteile und Vergleiche, die Vorschussforderungen im Sinne des § 28 Abs. 1 und 2 WEG betreffen
 - Aufnahme von Vergleichen bei anderen gerichtlichen Verfahren gemäß § 43 WEG
- Verwalter des Wohnungseigentums
 - Erweiterung und Klarstellung der Kompetenzen des Verwalters
 - Geltendmachung von Hausgeldern ohne Beschlussfassung
 - Befugnis, Vollstreckungsmaßnahmen jedweder Art zu veranlassen
 - Erweiterung der Notkompetenzen des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG zur Kostenminimierung
 - Eintragung des Wohnungseigentumsverwalters in einem Zentralgrundbuch
 - Gutgläubensschutz bis zur Bestellungshöchstdauer
 - Antragsbefugnis für die Eintragung liegt bei jeweiligen Wohnungseigentumsverwalter
 - Qualifikation des Verwalters – Verhältnis zu § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO

- Verfahrensrecht
 - Änderung des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG (Verlängerung der Begründungsfrist um einen weiteren Monat; wie Berufungsbegründungsfrist)
 - Streichung: des § 46 Abs. 1 S. 3 WEG wegen Systemwidrigkeit (Wiedereinsetzung in den früheren Stand)
 - Streichung des § 49 Abs. 2 WEG (unmittelbare Verurteilung des Verwalters zur Kostentragungspflicht)
 - - Änderung des § 49a GKG (Stichwort: Anpassung an die Streitwertberechnung nach dem AktG und PatG zur Vermeidung von Streitwertvereinbarungen)
 - Verdinglichung des Anspruchs aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

Zu § 46 Abs. 1 S. 3 WEG und § 49a GKG reicht der DAV gerne Vorschläge zur Diskussion nach.

C. Reformvorschläge im Bauträgervertragsrecht

Folgende Dinge sollten aus Sicht des Wohnungseigentumsrechts geregelt werden:

- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums
 - Grundsätzliche Regelung
 - Regelung im Bauträgerrecht, §§ 650u f. BGB
 - Art und Weise der Abnahme
 - Bevollmächtigung zur Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums
 - Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft mit paralleler Ergänzung des Pflichtenkataloges des § 27 Abs. 2 WEG
 - Von den Wohnungseigentümern beauftragte Sachverständige
 - Erstreckung der Abnahme auf von der Baugenehmigung abweichende, aber wohnungseigentumsrechtlich und öffentlich-rechtlich zulässige Nutzungen
- Vertragserfüllungssicherheiten für die einzelnen Erwerber auf den Verband mit Einleitung eines Verfahrens gegen den Bauträger wegen der Geltendmachung des so genannten „kleinen Schadensersatzes“
- Behandlung von Sonderwünschen im Bauträgerrecht der §§ 650u f. BGB
- Sicherungsinteressen der Erwerber
 - Sicherung des Rücktritts vom Vertrag

- Sicherung der Fertigstellung
- Anpassungen der Insolvenzordnung
- Anpassung der Gewerbeordnung
- Überführung der §§ 3 und 7 MaBV in das Zivilrecht

3. Teil: Weitere Fragen des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

A. Etwaigen gesetzgeberischen Handlungsbedarf im Hinblick auf Umwandlungsbeschränkungen von Miet- in Eigentumswohnungen?

Hier sieht der DAV keinen Handlungsbedarf.

B. Etwaigen gesetzgeberischen Handlungsbedarf hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Grundstücken durch Genossenschaften?

Aus Sicht des DAV braucht hier nicht vom vorhandenen Standard abgewichen zu werden.