WEG-Novelle – was kommt da womöglich auf uns zu?

Warum jetzt eine Diskussion?

- Gesetzentwürfe der Länder Bayern und Sachsen
  - Workshop in Bayern
  - Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum aus Bayern und Sachsen
- Koalitionsvertrag CDU, CSU, SPD vom 7. Februar 2018.
  - Den **Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge …** werden wir rechtlich erleichtern.
  - Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts **reformieren** und mit dem Mietrecht **harmonisieren**, um
    - die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen
      - **Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz**
    - zu erleichtern.

Input

Was geschah dann, was passiert?

Tagesordnung der Arbeitsgruppe

- Sondernutzungsrechte – Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit
- „Begründung der Gemeinschaft“
- Bauliche Maßnahmen einschließlich Kostentragung
- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums – Organisation und Kompetenzverteilung
- Versammlung
- Abrechnung
- Verwaltungsbeirat
- Verfahrensvorschriften
- Varia
    - Mehrhausanlagen – Untergemeinschaften
    - Grundbuchbezogene Fragen
    - „Schrott-Objekte“
    - Vermietetes Sondereigentum – Harmonisierung Mietrecht und WEG

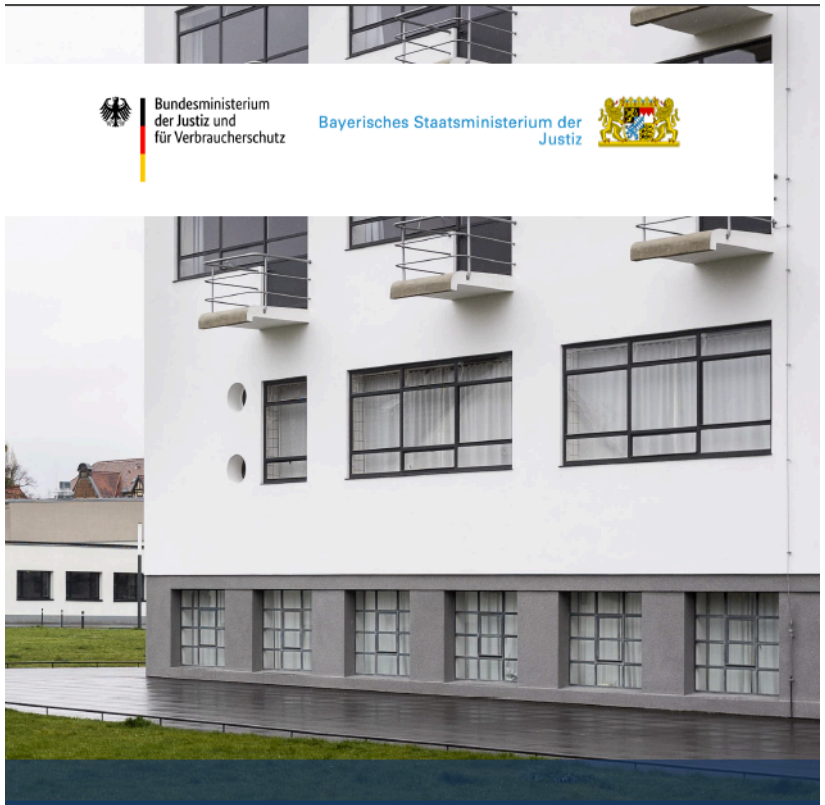
Input

- Brief der Verbände
- Entwurf des BMJV
- Bund-Länder-Arbeitsgruppe WEG auf Initiative der JuMiKo (Frühjahrskonferenz 6. und 7. Juni 2018)
    - TOP I. 11
        - Reform des Wohnungseigentumsgesetzes für ein zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum
- Konferenz zur WEG-Reform von BVI und IVD in Berlin

Was geschah dann, was passiert?

Input

- Vorlage des Endberichts der Arbeitsgruppe am 27. August 2019
- 121 Seiten



Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Bayerisches Staatsministerium der Justiz

Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

www.bmjv.de | www.justiz.bayern.de

INHALTSÜBERSICHT

Einleitung: Auftrag, Zusammensetzung der Arbeitsgruppe und Beratungsverlauf 1

I. Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum 5

II. Grundbuchbezogene Fragen 6

III. Begründung der Gemeinschaft 12

IV. Sondernutzungsrechte – Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit 20

V. Mehrhausanlagen – Untergemeinschaften 26

VI. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – Organisation und Kompetenzverteilung 29

VII. Veräußerungszustimmung 39

VIII. Entziehungsverfahren bei Hausgeldrückständen 40

IX. Bauliche Maßnahmen einschließlich Kostentragung 42

X. Versammlung der Wohnungseigentümer 52

XI. Verwaltungsbeirat 64

XII. Jahresabrechnung 69

XIII. Verfahrensvorschriften 76

XIV. Vermietetes Sondereigentum – Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht 86

XV. Hausgeldprivileg in der Zwangsversteigerung 98

XVI. Problemimmobilien 101

XVII. Sonstige Diskussionspunkte 107

Was fehlt ...

Input

- System
- Begriffe
- Gebrauch
- Umlageschlüssel

Allgemeines

Überblick

Übersicht

- Es wird vorgeschlagen, die gesetzliche Regelung über die Zuordnung von Gebäudebestandteilen zum Gemeinschafts- und zum Sondereigentum nicht zu ändern.
- Es wird vorgeschlagen, dass vereinbarungsändernde Beschlüsse der Eintragung im Grundbuch bedürfen sollen, um gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken. Es wird vorgeschlagen, dass vereinbarungsändernde Beschlüsse gegenüber dem Grundbuchamt durch eine Niederschrift des Beschlusses nachgewiesen werden sollen. Die Niederschrift soll von dem Versammlungsvorsitzenden, dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden und einem weiteren Wohnungseigentümer unterschrieben und die Unterschriften öffentlich beglaubigt sein.
- Es wird vorgeschlagen, die Beschlusssammlung nicht abzuschaffen.

Überblick

Übersicht

- Es wird vorgeschlagen, keine gesetzlichen Vorschriften für Sondernutzungsrechte zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für die sukzessive Errichtung von Mehrhausanlagen zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für das Innenverhältnis von Mehrhausanlagen zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für das Außenverhältnis von Mehrhausanlagen zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, die Möglichkeit der Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG beizubehalten.

Überblick

Übersicht

- Es wird vorgeschlagen, die Informationsrechte der Wohnungseigentümer als Minderheitenrechte zu kodifizieren.
- Es wird vorgeschlagen, die Höhe des Hausgeldprivilegs unverändert zu lassen.
- Es wird vorgeschlagen, die Ablösungsmöglichkeit der Grundpfandrechtsgläubiger beizubehalten.
- Es wird vorgeschlagen, den Hausgeldansprüchen auch im Rahmen des § 10 Absatz 1 Nummer 2 ZVG keine dingliche Wirkung beizumessen.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Aufhebung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen verlangt oder beschlossen werden kann.
- Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für die Kurzzeitvermietung zu schaffen.

Sachenrecht

Überblick

§ 5 WEG

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Input

- Es wird vorgeschlagen, kein Zentralgrundbuch einzuführen.
- Es wird vorgeschlagen, die Sondereigentumsfähigkeit grundsätzlich auf Freiflächen zu erweitern.
- Es wird vorgeschlagen, zu regeln, dass an Stellplätzen eigenständiges Sondereigentum begründet werden kann, das eigenständig verkehrsfähig ist; dabei soll es nicht darauf ankommen, ob sich die Stellplätze in einer Garage oder auf einer Freifläche befinden.
- Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Regelungen für Entscheidungen über das sachenrechtliche Grundverhältnis zu schaffen.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Überblick

§ 10 WEG

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. 2Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergemeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. 5Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Input

- Es wird vorgeschlagen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Falle der Teilung nach § 8 WEG bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als „Ein-Mann-Gemeinschaft" entstehen soll.
- Es wird vorgeschlagen, dass der Ersterwerber – wie bisher – spätestens ab der Besitzübergabe über die Verwaltung der Gemeinschaft mitentscheiden können soll.
  - Es wird jedoch unterschiedlich beurteilt, ob es dafür einer besonderen gesetzlichen Regelung bedarf und ob eine solche dazu führen soll, dass der Ersterwerber Mitglied der Gemeinschaft wird oder lediglich die Rechte aus der Mitgliedschaft ausüben darf

Überblick

§ 10 WEG

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. 2Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergemeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. 5Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Input

- Es wird vorgeschlagen, die Vorschrift zur Ausübungsbefugnis des Verbands (§ 10 Absatz 6 Satz 3 WEG) redaktionell zu überarbeiten.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Trägerin der gesamten Verwaltung werden soll, die durch ihre Organe handelt (Versammlung der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan; Verwalter als Vertretungsorgan).

Entziehung

Überblick

§ 18 WEG

(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. 2Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

1.der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § WEG § 14 obliegenden Pflichten verstößt;

2.der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ WEG § 16 Abs. WEG § 16 Absatz 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § AO § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.

...

Input

- Es wird vorgeschlagen, § 18 Absatz 2 Nummer 2 WEG dahingehend zu ändern, dass das schleppende Zahlungsverhalten und nicht der Zahlungsausfall sanktioniert wird.
- Es wird vorgeschlagen, den Fall der beharrlichen Sanierungsverweigerung nicht als Regelbeispiel in § 18 Absatz 2 WEG aufzunehmen.
- Die Arbeitsgruppe sieht ein rechtspolitisches Bedürfnis, dass sich ein Wohnungseigentümer von seinem wertlosen Eigentum befreien kann.

bauliche Veränderungen

Thesen

§ 22 WEG

(1) 1Bauliche 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. 2Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.
(2) 1Maßnahmen 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. 2Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

Input

- Neues System. Dieses unterscheidet zwischen vier verschiedenen Typen von Maßnahmen:
  - Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung
    - Bausperre, die erst durch einen legitimierenden Beschluss aufgehoben werden können soll
  - privilegierte Maßnahmen
    - Jeder Wohnungseigentümer soll einen Anspruch haben, dass privilegierte Maßnahmen durch Beschluss ermöglicht werden. Dabei ist auch darüber zu entscheiden, ob die Selbst-vornahme gestattet wird oder ob eine Ausführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümern erfolgen soll.

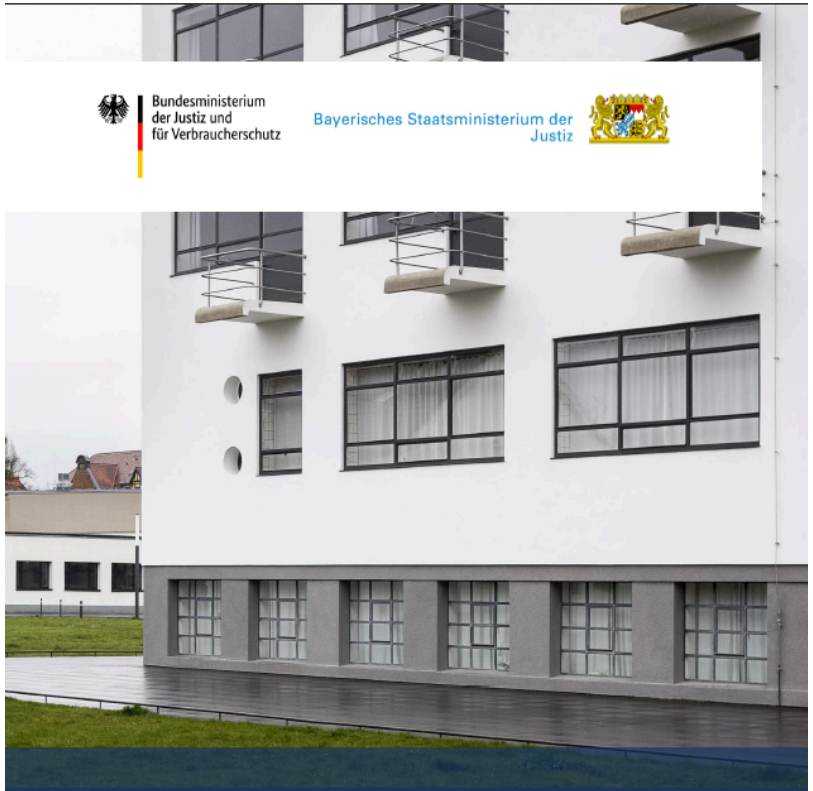
Thesen

§ 22 WEG

(1) 1Bauliche 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. 2Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.
(2) 1Maßnahmen 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. 2Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

Input

- Neues System. Dieses unterscheidet zwischen vier verschiedenen Typen von Maßnahmen:
  - objektiv vernünftige Maßnahmen
    - Ein Anspruch eines Wohnungseigentümers, dass eine objektiv vernünftige Maßnahme von der Gemeinschaft durchgeführt wird oder ihm die Ausführung gestattet wird, soll nicht bestehen. Beschlüsse über objektiv vernünftige bauliche Veränderungen können mit der einfachen Versammlungsmehrheit gefasst werden.
  - sonstige Maßnahmen
    - Sonstige Maßnahmen sind solche, die in keine der zuvor genannten Kategorien fallen.



Abschlussbericht der
Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

www.bmjv.de | www.justiz.bayern.de

	Differenzierung/Charakter	Entscheidung: Wer soll entscheiden, ob gebaut wird?	Veränderungssperren (insbesondere zum Minderheitenschutz)	Kostenlast: Wer soll bezahlen?
1	**Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung**	Bauwilliger (mit Beschluss)	Nicht erforderlich (da Beeinträchtigung schon tatbestandlich nicht möglich)	Bauwilliger
2	**Privilegierte Maßnahmen**	Bauwilliger (mit Beschluss)	Keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage UND Kein Sonderopfer	Bauwilliger
3	**Objektiv vernünftige Maßnahmen**	50 % der Abstimmenden	Keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage UND Kein Sonderopfer	Alle
4	**Sonstige Maßnahmen** = alle anderen Maßnahmen	50 % der Abstimmenden	Keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage UND Kein Sonderopfer	Nur Bauwillige

Versammlung und schriftlicher Beschluss

Überblick

- Es wird vorgeschlagen, die Vorschriften zur Einberufungsbefugnis nicht zu ändern.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Einberufungsfrist auf vier Wochen verlängert werden soll.
- Es wird vorgeschlagen, das Beschlussfähigkeitsquorum aufzuheben.
- Es wird vorgeschlagen, die Zulässigkeit der Vertretung nicht gesetzlich zu regeln.
- Es wird vorgeschlagen, keine Formvorschriften für die Vollmacht einzuführen.
- Es wird vorgeschlagen, keine Vorschriften zur Vielfachvertretung zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, eine Zustimmung zu Beschlüssen außerhalb der Versammlung der Wohnungseigentümer nicht zu ermöglichen.
- Es wird vorgeschlagen, dass für das Verlangen nach einer außerordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer die Textform genügen soll.

Überblick

- Es wird vorgeschlagen, keine Beschlusskompetenz zur Einführung einer Online-Versammlung zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, eine Beschlusskompetenz zu schaffen, um die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu ermöglichen.
- Dazu müsste § 23 WEG etwa wie folgt – in Anlehnung an § 118 Absatz 1 Satz 2 AktG – ergänzt werden:
  - „Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass die Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und ihre Rechte im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.“

Überblick

- Es wird vorgeschlagen, das Einstimmigkeitsprinzip bei Umlaufbeschlüsse beizubehalten.
- Es wird vorgeschlagen, dass Umlaufbeschlüsse in Textform gefasst werden können sollen. Dafür müsste § 23 Absatz 3 WEG etwa wie folgt geändert werden:
  - „Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich in Textform erklären.“

Verwalter

Warnung!

- Sollte das Gesetz maßgeblich geändert und sollten die Pflichten der Person, die das Amt des Verwalters ausübt, in erheblicher Weise erhöht werden,

  - werden ein Vielzahl dieser Personen für das Amt nicht mehr geeignet sein,
  - steigen die Anforderungen an Aus-, Weiter- und Fortbildung,
  - steigen die Anforderungen an die Versicherung,
  - steigt die Verantwortung der Person, die das Verwalteramt ausübt,
  - steigen die Erwartungen der Wohnungseigentümer.

Warnung

Überblick

Übersicht

- Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden können soll, bei denen die Einberufung einer Versammlung nicht erforderlich oder nicht geboten erscheint. Die Wohnungseigentümer sollen die Befugnisse des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss erweitern und beschränken können.
- Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter verpflichtet sein soll, Geldvermögen auf einem Konto anzulegen, dessen Inhaberin die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist. Dies soll sich aus dem Wortlaut des Gesetzes ergeben.

Überblick

Übersicht

- Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter Hausgeldforderungen in eigener Verantwortung auch gerichtlich geltend machen können soll.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Vertretungsmacht des Verwalters für die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich unbeschränkt sein soll.
- Es wird vorgeschlagen, keinen besonderen Nachweis über die Vertretungsmacht des Verwalters zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften, die der Verwalter aufgrund eines später für unwirksam erklärten Beschlusses vorgenommen hat, gesetzlich geregelt werden soll, falls am Konzept der begrenzten Einzelermächtigung festgehalten wird.

Abrechnung und Wirtschaftsplan

Überblick

§ 28 WEG

(1) 1Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. 2Der Wirtschaftsplan enthält:

1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

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

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.

(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

Input

- Es wird vorgeschlagen, dass der Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung auf die sog. Abrechnungsspitze beschränkt werden soll.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen Bestandteile der Jahresabrechnung sein sollen. Dies soll sich aus dem Wortlaut des Gesetzes ergeben.
- Es wird weiter vorgeschlagen, eine gesetzliche Regelung zur Zulässigkeit gewillkürter Abgrenzungsposten zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Angabe der Höhe der tatsächlich verfügbaren Instandhaltungsrückstellung Bestandteil der Jahresabrechnung sein soll.

Überblick

§ 28 WEG

(1) 1Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. 2Der Wirtschaftsplan enthält:

1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

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

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.

(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

Input

- Es wird vorgeschlagen, dass die Bildung anderer Rücklagen als der Instandhaltungsrücklage ausdrücklich gestattet werden soll.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Jahresabrechnung eine Vermögensübersicht enthalten soll. Diese soll jedenfalls Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Banken in Form von Kontoständen sowie die Höhe offener Hausgeldforderungen enthalten; Uneinigkeit besteht darüber, in welchem Umfang auch sonstige Vermögensgegenstände angegeben werden sollen.

Überblick

§ 28 WEG

(1) 1Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. 2Der Wirtschaftsplan enthält:

1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;
3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.

(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.

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

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.

(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

Input

- Es wird vorgeschlagen, den konkreten Termin für die Vorlage der Jahresabrechnung nicht gesetzlich zu regeln.
- Es wird vorgeschlagen, dass der Verwalter nicht gesetzlich verpflichtet werden soll, die Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen.

Verwaltungsbeirat

Überblick

§ 29 WEG

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

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Übersicht

- Es wird vorgeschlagen, keine gesetzliche Pflicht zur Einrichtung eines Verwaltungsbeirats zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Anzahl der Verwaltungsbeiräte sowie die Person des Vorsitzenden und dessen Stellvertreters durch Beschluss bestimmt werden sollen.
- Es wird vorgeschlagen, die Amtszeit des Verwaltungsbeirats auf vier Jahre mit der Möglichkeit der Wiederbestellung festzulegen.
- Es wird vorgeschlagen, kein zwingendes Kopfstimmrecht bei der Bestellung des Verwaltungsbeirats einzuführen.
- Es wird vorgeschlagen, die Beschränkung des passiven Wahlrechts zum Verwaltungsbeirat auf Wohnungseigentümer beizubehalten.

Thesen

§ 29 WEG

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

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Übersicht

- Es wird vorgeschlagen, die gesetzlichen Kompetenzen des Verwaltungsbeirats nicht neu zu regeln.
- Es wird vorgeschlagen, die Übertragung von Kompetenzen durch Beschluss nicht isoliert für den Verwaltungsbeirat zu regeln.
- Es wird vorgeschlagen, den Aufwendungsersatzanspruch des Verwaltungsbeirats nicht zu kodifizieren.
- Es wird vorgeschlagen, die Haftung eines ehrenamtlichen Mitglieds des Verwaltungsbeirats zu beschränken.

Verfahren

Überblick

Übersicht

- Es wird vorgeschlagen, keine obligatorische außergerichtliche Streitschlichtung vorzusehen.
- Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für gerichtlich eingesetzte Verwalter zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, die Vorschriften betreffend den einstweiligen Rechtsschutz nicht zu ändern.
- Es wird vorgeschlagen, dass § 49 Absatz 2 WEG gestrichen werden soll.
- Es wird vorgeschlagen, § 48 Absatz 3 WEG aufzuheben.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Zuständigkeit nach § 43 WEG auch für Streitigkeiten aus dem sachenrechtlichen Grundverhältnis begründet werden soll.

Überblick

Übersicht

- Die Beschlusskassationsklagen sollen gegen die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet werden. Diese soll im Prozess durch den Verwalter vertreten werden.
- Im Falle einer Interessenkollision soll der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht vertreten können. Sofern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Vertreter bestimmt, soll das Gericht entsprechend § 57 ZPO einen Prozesspfleger bestellen können.
- Mehrere Beschlusskassationsklagen sollen zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung verbunden werden.
- Die Anfechtungs- und Begründungsfrist sollen beibehalten werden.
- Die Wohnungseigentümer sollen kraft Gesetzes an das Kassationsurteil gebunden sein.
- Die Wohnungseigentümer sollen sich im Wege der streitgenössischen Nebenintervention auf beiden Seiten am Kassationsverfahren beteiligen können. Dafür sollen sie vom Verwalter über die Anhängigkeit einer Kassationsklage informiert werden.
- Die Prozesskosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Kassationsverfahren sollen Kosten der Verwaltung sein, die nach dem allgemeinen Schlüssel anteilig auch der siegreiche Kläger zu tragen hat.

Überblick

- Der Rechtsgedanke des § 50 WEG (Begrenzung des Kostenrisikos) überzeugt auch, wenn Wohnungseigentümer in Kassationsverfahren als Streithelfer beitreten.
- Die Änderung der Beklagtenstellung im Recht der Kassationsklagen soll nicht zu einer Verringerung des anwaltlichen Gebührenaufkommens führen.
- Der von der Rechtsprechung entwickelte wohnungseigentumsrechtliche Streitgegenstandsbegriff soll beibehalten werden.

Übersicht

Harmonisierung mit Mietrecht

Überblick

- Es wird vorgeschlagen, keinen besonderen Abwehranspruch der übrigen Wohnungseigentümer gegenüber Mietern zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, die Geltung wohnungseigentumsrechtlicher Gebrauchsbeschränkungen im Mietrecht nicht speziell zu regeln.
- Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander wegen des Gebrauchsverhaltens von Fremdnutzern zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, das Miet- und das Wohnungseigentumsrecht im Hinblick auf bauliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit, für Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge und zum Einbruchschutz zu harmonisieren.
- Es wird vorgeschlagen, keine Direktansprüche des Mieters gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. die übrigen Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Erhaltung der Mietsache zu schaffen.
- Es wird vorgeschlagen, ein gesetzliches Duldungsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuführen, das sich an die mietrechtlichen Duldungsnormen anlehnt.

Überblick

- Es wird vorgeschlagen, dass der vermietende Wohnungseigentümer seine Betriebskosten an den Mieter weiterreichen können soll. „Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten des Vermieters trägt“. ... „Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten, soweit erforderlich und vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften, nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.“
- Es wird vorgeschlagen, keine besonderen Vorschriften für den Fall der Umwandlung einer vermieteten Wohnung in Wohnungseigentum zu schaffen.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit