

# Die WEG-Reform – was muss (aus Sicht des Verwalters) **unbedingt** rein?

Vortrag von Oliver Elzer | Berlin, den 9. Mai 2019



# 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.

# 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
- 5 zweitägige Sitzungen; voraussichtlich letzte am 22. und 23. Mai 2019

# 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**

- Abstimmung des Endberichts der Arbeitsgruppe
- Befassung der JuMiKo (7.11.2019?)
- ggf. Erstellung eines Diskussionsentwurfs durch das BMJV
- Erstellung eines Referentenentwurfs durch das BMJV
- Anhörung der Verbände und Anhörung der Länder
- Regierungsentwurf Ende 2020?
- Befassung des Bundestags und Bundesrats
- Inkrafttreten noch in dieser Legislaturperiode!?

# Was bleibt voraussichtlich ausgespart?

## 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**

- Grundbuchrecht:
  - z.B. die Eintragung von zentralen Beschlüssen.
  - das Zentralgrundbuch
- Das Bauträgerrecht (eigene Arbeitsgruppe).
- Die MaBV.
- Der Verwaltervertrag.
- Die Gewerbeordnung.

# Überblick

# Wo könnte man am WEG „bauen“?



Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht  
(Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951  
(BGBl. I S. 175, ber. S. 209)

**Input**

- Betrachtet werden:
  - Allgemeines
  - Sachenrecht
  - Gebrauch
  - Verwaltung
  - Bauen
  - Versammlung
  - Verwalter
  - Wirtschaftsplan und Abrechnung
  - Verwaltungsbeirat
- Ausgelassen werden:
  - Wohnungserbbaurecht
  - Dauerwohnrecht
  - Verfahrensvorschriften, auch nicht § 49 Abs. 2 WEG

# Allgemeines

# Thesen

## § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

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

## § 22 Abs. 1 WEG

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

## § 22 Abs. 3 WEG

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

- Ein Gesetz sollte im – nicht erreichbaren – Idealfall so geschrieben sein, dass es jeder ohne Hilfe eines Fachmanns verstehen und umsetzen kann.
  - Etwa Bestimmungen wie der § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG oder der § 22 Abs. 1 und Abs. 3 WEG sind schlicht unverständlich.
- Ferner sollte das Gesetz klar aufgebaut sein
  - Diese Anforderung ist jedenfalls seit der WEG-Reform 2007 nicht mehr erfüllt.
- Jedenfalls sollten die zentralen Begriffe im Gesetz legaldefiniert sein.
- Die „Schranke“ zum Mietrecht ist eine weite: Ist Sondereigentum vermietet, fehlt es an einer ausreichenden Harmonisierung mit dem WEG.

# Folgerungen

## § 1 WEG

(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer **Wohnung** in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum **an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen** eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

## Folgerungen

- Die zentralen Begriffe könnten randscharf legaldefiniert sein.
  - Wohnungseigentümer
    - Ehepaare?
  - Werdende(r)
    - Wohnungseigentümer
    - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband.
  - Sondernutzungsrecht
  - Vereinbarung, Probleme
    - Stärkung der Privatautonomie
    - Öffnungsklausel (Grenzen)
    - „Kernbereich“
    - Strukturprinzipien
    - wann ist eine Vereinbarung „bestimmt“ genug

# Folgerungen

- Beschluss
- Zweiergemeinschaft
- Untergemeinschaft
- ....
- Mehrhausanlagen.

**Folgerungen**

# Die Verwalterbrille



- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es bislang auch.
- Fazit:
  - Klarstellungen müssen nicht unbedingt kodifiziert werden.
- Prognose:
  - Allein die Definition des werdenden Wohnungseigentümers wird kommen.

**Verwalterbrille**

# Sachenrecht

# Thesen

## § 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

- In der Praxis ist es im Einzelfall schwer festzustellen, ob ein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes im Sondereigentum oder im gemeinschaftlichen Eigentum steht.
  - Bedeutung:
    - Kosten
    - Verwaltungskompetenz
- Man kann nur an Räumen Sondereigentum bestimmen.
  - Bedeutung:
    - Hilfskonstruktion „Sondernutzungsrecht“

# Die Verwalterbrille



- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es bislang auch.
- Fazit:
  - Klarstellungen müssen nicht unbedingt kodifiziert werden.
- Prognose
  - Es wird sich nichts bewegen.

**Verwalterbrille**

# Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

# Thesen

## § 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. 2 Sie 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 „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. 5 Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

**Input**

- Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat sich bewährt.
- Die Regelung des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG ist allerdings verfehlt und praktisch nicht anwendbar. Die Irrfahrten der Rechtsprechung und des Schrifttums sind ein Hort ständigen Ärgernisses.
- Die Organisationsvorschriften sind kaum vorhanden.
- Die Entstehung und der Tod unklar.

# Die Verwalterbrille



## Verwalterbrille

- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es nicht mehr.
- Fazit:
  - Klarstellungen müssen unbedingt kodifiziert werden.
  - Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband sollte einen eigenen Abschnitt im Gesetz erhalten. Hierher gehört § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG.
- Prognose
  - Es wird sich nichts bewegen.

Gebrauch

# Thesen

## § 14 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;

Input

- Die Bestimmungen der §§ 13 bis 15 WEG haben sich in der Praxis grundsätzlich bewährt
- Die Bestimmung des § 14 Nr. 1 WEG, die zentrale Anordnung, wie sich ein Wohnungseigentümer ohne eine Regelung im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum verhalten darf, ist zwar nur generell-abstrakt gefasst.
- Eine „Liste, wann
  - wer grillen,
  - wer feiern,
  - wer rauchen,
  - wer Musik machen darf,
  - ist aber auch nicht zu leisten.

# Die Verwalterbrille



- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es bislang auch.
- Fazit:
  - Klarstellungen müssen nicht unbedingt kodifiziert werden
- Prognose
  - Es wird sich nichts bewegen

**Verwalterbrille**

# Umlageschlüssel

# Thesen



## § 16 WEG

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

(4) Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

(6) Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. 2.Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.

Input

- Die gesetzlichen Umlageschlüssel sind unvollständig.
  - Etwa für § 22 Abs. 2 WEG gibt es keinen unmittelbar anwendbaren Umlageschlüsse.
- Die gesetzlichen Umlageschlüssel sind teilweise nur schwer anzuwenden.
  - Etwa für § 16 Abs. 6 WEG ist in der Praxis schwer anzuwenden
- Die gesetzlichen Möglichkeiten, die Umlageschlüssel zu ändern, überzeugen nicht.
  - Warum gilt § 16 Abs. 4 WEG nur für den Einzelfall?
  - Warum so ein hohes Quorum?
- Kostenvertrag?

# Die Verwalterbrille

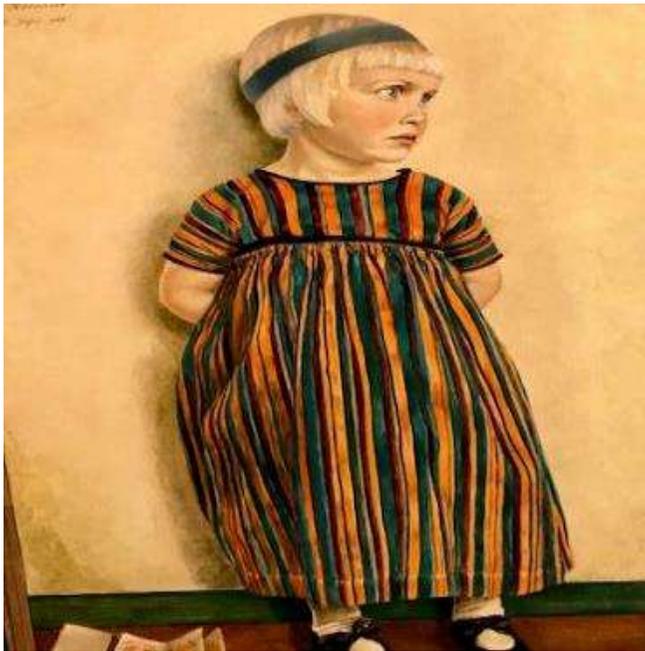


- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es bislang auch, aber
  - § 16 Abs. 6 WEG kaum anwendbar
  - § 16 Abs. 4 WEG hat kaum einen Anwendungsbereich
- Fazit:
  - Klarstellungen sollten kodifiziert werden.
- Prognose
  - Es wird sich etwas bewegen

**Verwalterbrille**

# Verwaltung I

# Nur ein Seitenblick ...



**Input**

- Die §§ 18 und 19 WEG haben sind grundsätzlich bewährt.
- Es fehlt aber an einer Kodifikation der Entziehungsklage.
- Ferner sind die Entziehungsgründe zu überprüfen.
- Ferner ist zu überprüfen, wem man das Wohnungseigentum entziehen kann.

# Verwaltung II

# Thesen

## § 21 WEG

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

1. die Aufstellung einer Hausordnung;
2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;
4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28);
6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Input

- Die gesetzlichen Regelungen haben sich grundsätzlich bewährt. Ein Problem ist allerdings die erstmalige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums (Maßstab).
- Die Bestimmung des § 21 Abs. 2 WEG ist angesichts der Bestimmung des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG und wegen der Entdeckung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu hinterfragen.
- Die Bestimmung des § 21 Abs. 5 WEG ist
  - zu erweitern, etwa in Bezug auf die Bestellung eines Verwalters,
  - an moderne Zeiten heranzuführen, z.B. beim Wirtschaftsplan und bei den Duldungspflichten,
  - zu verklären, beispielsweise bei den Versicherungen und der Instandhaltungsrückstellung.

# Die Verwalterbrille



- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es bislang auch,
- Fazit:
  - Klarstellungen könnten kodifiziert werden.
- Prognose
  - Es wird sich etwas bewegen, jedenfalls wegen der Elektromobilität.

**Verwalterbrille**

# bauliche Veränderungen

# Thesen

## § 22 WEG

(1) 1 Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. 2 Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

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

- Die gesetzlichen Regelungen haben sich nicht ansatzweise bewährt.
  - § 22 Abs. 1 WEG ist praktisch nicht handhabbar.
  - § 22 Abs. 2 WEG hat nicht ansatzweise die in ihn gesetzten Erwartungen erfüllen können.
  - § 22 Abs. 3 WEG ist unverständlich.
  - Es ist völlig unklar, wie man Barrierefreiheit durchsetzt.
  - Für Elektromobilität gibt es zurzeit kaum realistische Chancen.

# Die Verwalterbrille



- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es nicht.
- Fazit:
  - Klarstellungen müssen kodifiziert werden.
  - Sie müssen aber klar sein und dürfen den Verwalter nicht zusätzlich belasten.
- Prognose
  - Es wird sich etwas bewegen.

**Verwalterbrille**

# Versammlung und schriftlicher Beschluss

# Thesen

## § 24 WEG

- (1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.
- (2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muß von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- (3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.
- (4) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.
- (5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.
- (6) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.

Input

- Die Bestimmungen zur Versammlung der Wohnungseigentümer haben sich grundsätzlich bewährt, wobei die Stellung des § 23 Abs. 2 WEG nicht überzeugt.
- Vorstellbar wäre es, sehr viel detaillierter als bislang bestimmte Fragen zu regeln, etwa
  - die Tagesordnung, die Durchführung, die Unterbrechung, die Verlegung, die Vertagung.
- Alle diese Fragen können aber grundsätzlich auch privatautonom bestimmt werden. Das Problem besteht daher eher nicht im Gesetz, sondern im Einzelfall in seiner Anwendung.
- Allerdings ist die Beschluss-Sammlung zu entschlacken.
- Und auch die Niederschrift ist nicht mehr zeitgemäß in ihrer jetzigen Form.

# Folgerungen

## § 118 AktG

(1) ...Die Satzung kann vorsehen oder den Vorstand dazu ermächtigen vorzusehen, dass die Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort und ohne einen Bevollmächtigten teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

Input

- Anders ist es auch mit der Schaffung der Voraussetzungen für eine virtuelle Teilnahme an einer Versammlung oder eine virtuelle Versammlung. Schafft man diese, muss aber klar sein,
  - wie der Verwalter das Gesetz technisch sicher umsetzt,
  - wie sich der Ablauf und
  - die Prüfungen, die dem Verwalter geboten sind, gestalten sollen.
  - § 118 Abs. 1 Satz 2 AktG reicht dazu nicht aus.
- Ferner sollte bestimmt werden, dass der Verwalter nur die rechtzeitige Absendung der Ladung an die ihm zuletzt bekannt gegebene Adresse schuldet.
- Die Erstversammlung könnte früher beschlussfähig sein.
- § 25 Abs. 5 WEG hat sich in seiner derzeitigen Form nicht bewährt.
- Nichtöffentlichkeit, Vertretung und Vollmachten sind zu überarbeiten.
- Problem der Majorisierung.
- Schriftlicher Beschluss.

# Die Verwalterbrille



- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es auch.
- Fazit:
  - Klarstellungen könnten kodifiziert werden.
  - Sie müssen aber klar sein und dürfen den Verwalter nicht zusätzlich belasten.
- Prognose
  - Es wird sich etwas bewegen, aber nicht viel.

**Verwalterbrille**

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

# Thesen

- Die Pflichten des Verwalters sollten dahingehend überprüft werden, ob
  - die Rechtsprechung nicht bereits zu weit gegangen ist.
  - Vor allem die vom Verwalter geschuldeten Informationspflichten, etwa die Führung einer aktuellen Eigentümerliste, sind tatsächlich nicht leistbar.
  - Angebote?
- Weitere Rechte und Pflichten sollten dort bestehen, wo sie die Arbeit des Verwalters für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümer vereinfacht und rechtssicherer macht.
  - Hausgeldklagen.
  - Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (Kleinreparaturen).
- Nachweis der Vertretungsmacht des Verwalters.
- Schaffung eines Verwalterregisters.
- Aufnahme des Verwalters in das Grundbuch
- Fremdgeldkonten?

# Die Verwalterbrille



- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es auch, aber nur schlecht!
- Fazit:
  - Klarstellungen sollten kodifiziert werden.
  - Sie müssen aber klar sein und dürfen den Verwalter nicht zusätzlich belasten.
- Prognose
  - Es wird sich etwas bewegen, aber wohl nur marginal.

**Verwalterbrille**

# Abrechnung und Wirtschaftsplan

# Thesen

## § 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**

- Keine Person ist in der Lage, eine „rechtssichere“ Abrechnung vorzulegen.
- Im Einzelfall ist der Hausgeldschuldner nur schwer feststellbar.

# Die Verwalterbrille



- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es nicht weiter!
- Fazit:
  - Klarstellungen müssen kodifiziert werden.
  - Sie müssen aber klar sein und dürfen den Verwalter nicht zusätzlich belasten.
- Prognose
  - Es wird sich nichts bewegen.

**Verwalterbrille**

Verwaltungsbeirat

# 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.

**Input**

- Die Bestimmungen zum Verwaltungsbeirat haben sich bewährt.
- Änderungsbedarf kann nicht erkannt werden.
- Allerdings sollte § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG reformiert werden. Die Wohnungseigentümer sollten die Anzahl der Verwaltungsbeiräte beschließen können.

# Die Verwalterbrille



## Verwalterbrille

- Klarheit ist immer wünschenswert.
- Klarheit macht die tägliche Arbeit leichter.
- Ohne Klarstellungen geht es auch!
- Fazit:
  - Klarstellungen könnten kodifiziert werden.
  - Sie müssen aber klar sein und dürfen den Verwalter nicht zusätzlich belasten.
  - Der Verwaltungsbeirat darf nicht gestärkt werden.
- Prognose
  - Es wird sich etwas bewegen.

# Zusammenfassung

# Fazit



## Verwalterbrille

- Verbände sollten bei Anhörung – siehe oben – sich auf Kernpunkte beschränken.
- Meines Erachtens **zwingend**:
  - Änderung des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG.
  - Verbesserungen bei § 22 WEG.
    - Grundlegende Änderung + § 16 Abs. 6 WEG
  - Verbesserungen bei § 25 WEG.
    - Quorum und Stimmrecht
  - Verbesserungen bei § 26 WEG und bei § 27 WEG.
    - Nachweis Vertretungsmacht
    - Entschlackung der behaupteten Pflichten (neuer Pflichtenkatalog)
    - Berufsverwalter - Sachkundenachweis
  - Verbesserungen bei § 28 WEG.
    - Vorgaben für Abrechnung.

# Fazit



## Verwalterbrille

- Alle anderen Änderungen,
  - etwa Umlageschlüssel,
  - Treuhandkonto,
  - Verwaltungsbeirat,
  - aber auch
    - Elektromobilität oder
    - Barrierefreiheit sowie
    - Harmonisierung mit Mietrecht,
- „nett“ aber nicht zwingend,

Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit