

Beschluss der Fraktion der Freien Demokraten im Deutschen Bundestag

Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist ein Kind der Nachkriegszeit. 1951 in Kraft getreten, sollte es als Rezept gegen die vorherrschende Wohnungsnot dienen - mit Erfolg. Mittlerweile besitzen rund 14 Prozent der privaten Haushalte in Deutschland eine Eigentumswohnung. Über 5,5 Millionen Wohnungen befinden sich damit in der Hand von Privatpersonen und werden von diesen bewohnt oder vermietet. Das WEG hat sich in all der Zeit kaum verändert. Infolgedessen treten seine Unzulänglichkeiten immer stärker zu Tage. Konzipiert mit Blick auf kleinere Häuser mit wenigen Parteien, findet das WEG nunmehr gleiche Anwendung auf Doppelhaushälften bis hin zu Großkomplexen mit über 1000 Wohnungen. Mit gerade im letzten Jahrzehnt immer weiter gestiegenen Anforderungen an modernes, umweltfreundliches und altersgerechtes Wohnen haben sich die Regelungen des WEG als unflexibel, streitanfällig und langwierig in der Umsetzung offenbart. Das WEG muss daher reformiert werden, um der Wohnungseigentümergeinschaft, den einzelnen WEG-Eigentümern und ihren Mietern einen praktikablen und rechtssicheren Handlungsrahmen zu schaffen, in dem diese Akteure ihr Wohnen und Zusammenleben selbstbestimmt gestalten können.

1. WEG-Intranet und digitalisierte Entscheidungsprozesse

Als Wohnungseigentümer ist man immer Teil einer Gemeinschaft. Zwar hat man am Inneren der Wohnung Alleineigentum, das so genannte Sondereigentum. An Haus und Grundstück besteht aber nur Miteigentum, das so genannte Gemeinschaftseigentum. Bei letzterem müssen die Eigentümer folglich gemeinsam beschließen, wenn Reparaturen anstehen, Modernisierungen umgesetzt werden sollen oder sonstige Angelegenheiten zu besorgen sind. Bislang muss dazu eine Eigentümerversammlung einberufen werden. Die Eigentümer müssen physisch anwesend sein oder einen Vertreter schicken. Bei einem Vollzeitjob oder wenn die Eigentumswohnung am anderen Ende der Republik liegt (weil geerbt oder als Alterssicherung gedacht), ist dieses Verfahren unpraktisch. Die Möglichkeiten der Digitalisierung sind an der WEG-Versammlung bislang spurlos vorbeigegangen.

Um das zu ändern, sollen in Zukunft alle Unterlagen, die das Gemeinschaftseigentum und die Wohnungseigentümergeinschaft betreffen, digital verfügbar gemacht werden und damit jederzeit für die Miteigentümer einsehbar sein. Die Eigentümer müssen die Möglichkeit erhalten, die

verbindliche und ausschließliche Nutzung eines WEG-Intranets für die Organisation der Gemeinschaft vereinbaren zu können. Angefangen bei der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung über laufende Verträge (Strom, Wärme, Wasser, Versicherungen etc.) bis hin zur Beschlussammlung und den Protokollen vorheriger Eigentümerversammlungen führt diese Online-Einsehbarkeit zu mehr Transparenz für die Eigentümer, entlastet die Verwalter um aufwendige Akteneinsichtsanfragen und schont durch einen stark reduzierten Papierverbrauch obendrein die Umwelt.

Zusätzlich können über das Intranet laufende Angelegenheiten besser organisiert werden. Sind beispielsweise Kostenvoranschläge für auszuführende Arbeiten einzuholen, können diese zeitnah von allen Eigentümern zur Kenntnis genommen werden. Neben dem Verwalter können auf diese einfache Art auch die Eigentümer selbst solche Dokumente einstellen und sich damit unkomplizierter als bisher einbringen.

Über das Intranet können auch ganzjährig Anträge für die nächste Eigentümerversammlung eingereicht werden. Im Intranet sind diese Anträge dann auch für alle Miteigentümer einsehbar. Das vereinfacht die Verständigung der Eigentümer und hilft bei der Vorbereitung der Versammlungen.

2. Mehr Beschlüsse per Umlaufverfahren

Auf Basis solch eines Intranets soll auch die Beschlussfassung per Umlaufverfahren gestärkt werden. Dazu sollen Umlaufbeschlüsse nicht länger nur einstimmig gefasst werden können. Das Umlaufverfahren soll standardmäßig für Beschlüsse angewendet werden, die nur eine einfache Mehrheit erfordern. Zu deren Wirksamkeit muss die Stimmenmehrheit aber zugleich mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren. Damit ist das Quorum gewahrt, unter dem auch eine Eigentümerversammlung beschlussfähig wäre.

Per Intranet können die WEG-Eigentümer ohne weiteres die Anträge der anderen kommentieren und damit für alle verständlich ihre Bedenken oder Änderungsvorschläge kommunizieren. Auf diesem Wege wird gewährleistet, dass die Eigentümer nicht nur passiv die Anliegen zur Kenntnis nehmen können, sondern wie auf einer Versammlung dazu aktiv Stellung beziehen können.

Darüber hinaus könnte bei solch einem Intranet, je nach dessen technischer Ausgestaltung, auch per Videokonferenz über Anträge beraten werden. Ein modernes WEG könnte eine Vorreiterrolle einnehmen und damit auch den Weg für digitalisierte Versammlungen anderer Gemeinschaftsformen bahnen, etwa für Vereine oder Genossenschaften. Eine WEG-Reform sollte dafür die Grundlagen schaffen und es einer WEG erlauben, Abstimmungsverfahren per Videokonferenz rechtsverbindlich zu vereinbaren.

Wenn die WEG-Mitglieder dadurch in die Lage versetzt werden, viele kleine Beschlüsse bereits abseits der eigentlichen Eigentümerversammlung zu fassen,

verschlanke dies deren Vorbereitungsaufwand. Dadurch bleibt in der Eigentümerversammlung mehr Zeit für die wichtigen Entscheidungen.

3. Einberufungsfrist zur Mitgliederversammlung verlängern

Durch eine Ausweitung der Umlaufbeschlüsse wird die Vorbereitung der Mitgliederversammlung vereinfacht. Gleichwohl erschwert es die derzeit geltende kurze Einberufungsfrist von zwei Wochen den Eigentümern in vielen Fällen, sich in der gebotenen Tiefe mit den gestellten Anträgen zu befassen und, falls nötig, Rechtsrat einzuholen. Obwohl die Frist bereits in der Reform von 2007 von einer auf zwei Wochen verlängert wurde, hat sich in der Praxis auch diese Frist als zu kurz erwiesen, um dem Lebensumständen berufstätiger WEG-Eigentümer angemessen Rechnung zu tragen. Wir möchten daher die Einberufungsfrist auf vier Wochen verlängern.

4. Beschlussfähigkeitsquorum nicht absenken

Für eine WEG kann es ein enormes Ärgernis sein, wenn mehrere Eigentümer nicht an der Mitgliederversammlung teilnehmen und das notwendige Quorum von 50 Prozent der Miteigentumsanteile für die Beschlussfähigkeit der Versammlung nicht erreicht wird. Dies macht nämlich eine zweite Versammlung erforderlich, die dann allerdings ohne Quorum beschlussfähig ist. Dadurch können mitunter wichtige Entscheidungen erst verzögert getroffen werden.

So umständlich dieses gestufte Verfahren auch ist, so dient es doch dem Schutz der nicht anwesenden Eigentümer, über deren Kopf hinweg nicht einfach entschieden werden soll. Das Beschlussfähigkeitsquorum im WEG ist ein Unikum. Im sonstigen Verbandsrecht, etwa bei einem Verein, ist die Beschlussfähigkeit laut Gesetz immer gegeben. Jedoch ist in vielen Satzungen in Ermangelung einer gesetzlichen Regelung auch dort ein Quorum vorgesehen. Beim Wohneigentum handelt es sich zudem aber nicht bloß um eine Vereinsmitgliedschaft, die das eigene Leben nur abseitig berührt. Die Eigentumswohnung ist demgegenüber zumeist der Dreh- und Angelpunkt des Lebens. Kostspielige Entscheidungen über Umbaumaßnahmen betreffen die meisten Eigentümer direkt und können sie sogar finanziell überfordern. Es ist daher besonders wichtig, dass einem Eigentümer nicht, nur weil er vielleicht im Straßenverkehr stecken geblieben ist, eine Entscheidung über das Haus, in dem er lebt, aus den Händen genommen werden kann.

Die Verzögerung durch eine zweite Versammlung muss als Kehrseite des Schutzes prinzipiell hingenommen werden. Den Eigentümern bleibt es überdies unbenommen, durch Vereinbarung einer Eventual-Versammlung in der Teilungserklärung die zweite Versammlung kurz nach der eigentlichen Versammlung zuzulassen.

5. Keine erhöhten Anforderungen oder Beschränkungen für die Stimm-Vollmacht

Vollmachten sind grundsätzlich formfrei und jeder Vollmachtgeber muss sich selbst des Risikos bewusst sein, jemand anderen für sich handeln zu lassen. Zudem kann die Vollmacht jederzeit widerrufen werden. Überträgt ein WEG-Eigentümer sein Stimmrecht auf einen Miteigentümer oder den Verwalter, ist das seine freie Entscheidung. Es ist kein hinreichender Grund ersichtlich, weshalb für das WEG eine Verschärfung der gesetzlichen Regelungen, z. B. eine Befristung oder das Verlangen einer bestimmten Form, notwendig sein sollten. Insbesondere eine Missbrauchsgefahr ist nicht in größerem Maße vorhanden, als bei jeder anderen Vollmachtserteilung. Wir sprechen uns daher gegen eine Änderung der bestehenden Regelung aus.

6. Befugnisse, Qualifikation und Abberufung des Verwalters

Kommt eine WEG, die nur zwei Doppelhaushälften umfasst, sicherlich auch ohne Verwalter aus, so bedarf eine WEG mit mehr als einer Handvoll Eigentümern für ein gutes Funktionieren in der Regel eines guten Verwalters. So unterschiedlich die WEGs in Größe und Komplexität sind, so unterschiedlich sind auch die Anforderungen, die ein Verwalter zu erfüllen hat. In manchen WEGs wollen die Eigentümer alles selbst entscheiden, bei anderen haben die Eigentümer eine All-Inklusive-Mentalität und wollen mit der tatsächlichen Verwaltung möglichst wenig zu tun haben. Das Gesetz definiert in § 27 WEG nur die Basispflichten eines Verwalters. Danach hat der Verwalter vorrangig die Eigentümerversammlungen vorzubereiten und deren Beschlüsse durchzuführen, die Instandhaltung des Gebäudes zu besorgen, Gelder zu verwalten und Zahlungen zu veranlassen. Dem gesetzlichen Grundverständnis nach ist der Verwalter verantwortungsvoller Gehilfe der Eigentümer. Abweichend von diesem Leitbild können die Eigentümer dem Verwalter aber auch zusätzliche Befugnisse übertragen, sodass dieser etwa Instandsetzungsmaßnahmen in Eigenregie ausführen darf.

Gerade in großen WEGs wird davon häufig Gebrauch gemacht, sodass die Eigentümer zuweilen mehr als Mieter erscheinen. Der Verwalter trägt dann viel Verantwortung und ist Herr über große Finanzwerte. Um das damit einhergehende Risiko einer fehlerhaften Verwaltung für die Eigentümer zu verringern, sollen die Anforderungen an die Verwalterqualifikation erhöht werden. Ein Verwalter, der eine WEG verwalten will, deren Miteigentümer er nicht ist, und dem dabei mehr als die gesetzlichen Basisbefugnisse zustehen sollen, muss für eine wirksame Verwalterbestellung einen Sachkundenachweis der Industrie- und Handelskammern vorlegen. Um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten, bleiben bereits bestehende Verwalterbestellungen bis zum Jahr 2024 von diesem Erfordernis unberührt.

Des Weiteren muss ins WEG aufgenommen werden, unter welchen Voraussetzungen der Verwalter abberufen werden kann. Diese Gründe

berechtigten dann gleichsam zur Kündigung des Verwaltervertrags. Die spartanische Nennung nur eines Abberufungsgrundes in § 26 WEG sollte um die in der Rechtsprechung anerkannten weiteren Gründe ergänzt werden. Insbesondere eine Blockade durch den Verwalter (z. B. Nichtumsetzung von Beschlüssen oder Verweigerung von Akteneinsicht), der falsche Umgang mit Geldern (z. B. keine saubere Trennung zwischen WEG-Konten und Konten des Verwalters), ein Vertrauensverlust (z. B. Nichtoffenlegung versprochener oder erhaltener Provisionen) oder gravierende Fehler der Amtsführung (z. B. unterlassene oder grob fehlerhafte Jahresabrechnung über den Wirtschaftsplan) sollten direkt aus dem Gesetz als Abberufungsgründe ersichtlich sein, um sowohl für Eigentümer als auch den Verwalter mehr Transparenz und Rechtssicherheit zu schaffen.

7. Verwaltungsbeirat stärken und flexibilisieren

Der Verwaltungsbeirat ist ein wichtiges Element, um den Verwalter zu unterstützen, aber auch um ihn zu kontrollieren. Angesichts der Mannigfaltigkeit der WEGs ist die starre Vorgabe von drei Personen als Verwaltungsrat oftmals unsachgemäß, sodass etliche WEGs ohnehin abweichende Besetzungen vereinbart haben. Daher möchten wir den Verwaltungsbeirat von vornherein offen gestalten. Laut Gesetz soll er aus mindestens drei Personen bestehen.

Eine Pflicht einen Beirat einzurichten, soll es nicht geben. Wie die WEG sich intern organisiert, soll in größtmöglicher Weise ihre Entscheidung bleiben. Für den Fall, dass eine WEG ein Verwalter jedoch mehr als die gesetzlichen Basisbefugnisse einräumt, ist durch den damit verbundenen Kompetenzzuwachs des Verwalters eine größere Kontrolle empfehlenswert. Daher möchten wir mittels einer Soll-Vorschrift im Gesetz den Eigentümern für diesen Fall die Bestellung eines Verwaltungsbeirates nahelegen.

Zusätzlich sollen die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats im Gesetz aufgelistet werden, damit diese für die Beiräte einfacher ersichtlich werden und sich nicht wie bislang nur aus einer Generalklausel ergeben. Jederzeitige Auskunfts- und Einsichtsrechte der einzelnen Beiratsmitglieder gegen den Verwalter sollen dazu ausdrücklich im Gesetz verankert werden.

Die Mitgliedschaft im Beirat soll auf vier Jahre beschränkt werden, wobei unbeschränkte Wiederwahlen zulässig sind. Die Vier-Jahres-Frist beugt einem Gleichlauf mit der Verwalterbestellung vor, sodass beim Wechsel eines Verwalters nicht zwangsläufig auch ein erfahrener Verwaltungsbeirat abtreten muss. Durch die Befristung wird ein Beirat aber auch davor bewahrt, unreflektiert über viele Jahre hinweg sein Amt auszuüben. Dem Beirat wird damit ein Ausstiegspunkt eröffnet, ohne sich für das Niederlegen des Amtes rechtfertigen zu müssen.

8. Rechtsprechung zur Werdenen Wohnungseigentümergeinschaft ins Gesetz aufnehmen

Die Rechtsprechung hat in Ermangelung einer gesetzlichen Regelung für die Phase vor der endgültigen Eintragung aller WEG-Eigentümer in das Grundbuch die Werdenen WEG erdacht. Für sie gelten generell die Regeln des WEG hinsichtlich der Rechte und Pflichten der WEG-Eigentümer. Denn obwohl die WEG rechtlich noch nicht komplett ist, bewohnen einzelne Eigentümer ihre Wohnungen schon und für deren Zusammenleben und die Bewirtschaftung des Gebäudes muss es Regeln geben. Wir wollen zur Schaffung einer transparenten und aus dem Gesetz ersichtlichen Rechtslage, dass die bewährte Rechtsprechung zur Werdenen WEG ins Gesetz aufgenommen wird.

9. Die Abgrenzung von Sondereigentum zu Gemeinschaftseigentum transparenter gestalten

Die Rechtsprechung hat in mühsamer Kleinarbeit über viele Jahrzehnte herausgearbeitet, welche Teile des Gebäudes, von Wohnräumen über Fenster und Türen bis hin zu Stellplatzflächen, im Gemeinschaftseigentum stehen und welche sonderigentumsfähig sind. Diese für die Frage der Instandhaltungskosten wesentliche Unterscheidung ergibt sich im Detail leider nicht aus dem Gesetz. Um hier Klarheit für die Eigentümer zu schaffen und ihnen ein Studium der durch die schiere Masse unübersichtlichen Rechtsprechung zu ersparen, sollte katalogartig aber nicht abschließend im WEG aufgeführt werden, was zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören muss und an welchen Gebäude- und Grundstücksteilen Sondereigentum begründet werden kann.

10. Lademöglichkeiten für E-Mobilität und zukünftige alternative Antriebe

Die Elektromobilität wird erst dann zunehmend Verbreitung finden, wenn man die Fahrzeuge zuhause über eine Wallbox oder eine Ladesäule laden kann. Die Errichtung solcher Ladestellen ist einem Eigenheimbesitzer rechtlich ohne weiteres möglich. Ein WEG-Eigentümer scheitert jedoch häufig aufgrund der notwendigen Abstimmung in der Eigentümerversammlung daran, dass diese bislang einstimmig erfolgen muss. Haben also nicht alle Eigentümer Interesse an einem Elektrofahrzeug, z. B. weil sie gar kein Auto besitzen, haben wenige oder einzelne WEG-Eigentümer keine Möglichkeit, sich die notwendigen Ladepunkte zu errichten.

Um die E-Mobilität zu unterstützen, fordern wir daher zwei Dinge: Die Beschlussanforderungen in der Eigentümerversammlung sollen für die Ladesäulenerrichtung auf das Niveau abgesenkt werden, welches für eine Modernisierungsmaßnahme benötigt wird, nämlich $\frac{3}{4}$ der Stimmen, die zugleich $\frac{3}{4}$ der Eigentumsanteile abdecken müssen. Elektro-Interessierten wird damit erleichtert, die WEG komplett auf E-Mobilität vorzubereiten.

Zugleich wird sichergestellt, dass nur eine gewichtige Mehrheit den mitunter sehr teuren Einbau von Ladesäulen, die für das Haus an sich keinen Nutzen haben, veranlassen kann.

Zusätzlich sollen einzelne WEG-Eigentümer einen Anspruch auf Duldung der Errichtung einer Ladestelle gegen die übrigen WEG-Eigentümer haben, wenn sie über einen Stellplatz verfügen, der in ihrem Sondereigentum steht oder an dem sie ein Sondernutzungsrecht haben, und sämtliche Kosten, die durch den Einbau, den Betrieb oder die Wartung der Ladesäule oder Wallbox anfallen, nur von ihnen getragen werden. Dafür, dass der WEG keine Kosten entstehen, hat der einzelne Eigentümer in geeigneter Weise Sicherheit zu leisten. Der Duldungsanspruch entsteht drei Monate nachdem der einzelne WEG-Eigentümer seine Ladesäuleninstallation in der Eigentümerversammlung protokolliert bekannt gegeben hat. Dies ermöglicht der WEG-Versammlung zum einen, sogar eine Mehrheit für eine Komplettinstallation zu finden, und zum anderen, den Anspruch rechtlich prüfen zu lassen.

Der Anspruch soll zudem nicht auf Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge beschränkt sein. Die Forschung entwickelt fortwährend alternative Antriebskonzepte und -stoffe. Eine staatliche Vorfestlegung auf E-Mobilität halten wir angesichts des technischen Wandels für falsch und unnötig. Sofern die sonstigen gesetzlichen Vorgaben - insbesondere die sicherheitsrelevanten - eingehalten werden, soll der Duldungsanspruch auch die Installation von Einrichtungen erfassen, die nicht mineralölbasierte Antriebsmittel bereitstellen, z. B. synthetische Kraftstoffe.

Ansprechpartner:

Katharina Willkomm MdB, Sprecherin für Verbraucherschutz der FDP-Fraktion
Telefon: 030 227 - 79324 – E-Mail: katharina.willkomm@bundestag.de