

Skandal des SPD-geführten Verbraucherschutz-Ministeriums: Berechnung des Erfüllungsaufwands für eine WEG-Reform!

Führt die Verbraucherschutz-Ministerin Christine Lambrecht rund 5,6 Millionen Wohnungseigentümer vorsätzlich oder nur grob fahrlässig wegen rechnerischen Unvermögens in die Irre, um deren Zustimmung zur geplanten Reform des Wohnungseigentümergegesetzes zu erreichen? Und ist diese Irreführung auch gegenüber den Bundestagsabgeordneten beabsichtigt, die letztlich der geplanten Änderung des Gesetzes ihren Segen geben sollen? Beim Bundeskabinett hat es am 23.3. ja bereits mit der Zustimmung geklappt. Das sind berechnete Fragen.

Denn nach Berechnung des von Bundesministerin Lambrecht geführten Ministeriums soll sich der Aufwand aller Bürger(innen) mit Wohnungseigentum nach der Änderung des Gesetzes um rund 36.000 Stunden* im Jahr reduzieren, was eine Aufwandsersparnis von knapp 3 Millionen €* ergeben soll. Basis für solch eine seltsame Berechnung wäre ein Stundenlohn der aller Bürger(innen) von 83,33 € (!).

Könnte es sich bei den 83,33 € je Stunde möglicherweise bereits um den von der SPD angestrebten zukünftigen Mindestlohn handeln? Dann wäre die Berechnung schlüssig.

Und im zweiten Teil geht es um die Darstellung der Aufwandsmehrerung für das neu abgefasste Gesetz. Der Umstellungsaufwand soll rund 37.000 Stunden* betragen. Für die rund 5,6 Millionen Wohnungseigentümer würde dies - nach Adam Riese berechnet - 0,00660714 Stunden oder konkret und verständlich 0,39 Minuten Umstellungsaufwand je Eigentümer bedeuten.

Vollkommen vergessen wurde bei diesen abenteuerlichen Berechnungen der erforderliche Erwerb mindestens eines juristischen Fachkommentars zum neuen Gesetz für die betroffenen Bürger(innen). Die vorhandenen WEG-Kommentare im bisherigen Besitz sind dann nämlich wertlos und können der Papiertonne übergeben werden. Bei einem durchschnittlichen Preis eines neuen WEG-Kommentars von rund 150,- € entstehen den Wohnungseigentümern zum Start in das Verständnis des neuen Gesetzes dann bereits 840.000.000 €. Mutmaßlich wird dem im konkreten Falle noch eine zusätzliche Beratung bei einem Fachanwalt folgen müssen zu ca. 250 €.

Im Müll landen können die überwiegende Zahl der bisherigen Gerichtsurteile, das bisherige Wissen von Richtern, Anwälten und Verwaltern einschließlich deren Fachbuch- und Urteilsarchive zum Wohnungseigentumsrecht. Dazu addieren sich die neuen Belastungen der Grundbuchämter und Notariate, deren Kosten auch die Wohnungseigentümer zu tragen haben.

Der dafür errechnete Kostenansatz von lediglich 50,- € je Notar/Grundbucheintrag bestätigt die schlampige Recherche des Verbraucherschutz-Ministeriums.

Da trifft es sich gut, dass es derzeit in unserem Lande keine anderen Probleme gibt. Denn dass ein vorhandenes Gesetz, mit dem jetzt fast 13 Jahre Erfahrung gesammelt wurde, nicht geändert werden müsste, darauf kann man als Politiker wohl kaum kommen. Eine ordnungsgemäß ermittelte Kosten-/Nutzen-Basis bedarf es nicht, denn der Bürger zahlt. Oder?

26.3.2010 - Norbert Deul
Initiator der Schutzgemeinschaft für Wohnungseigentümer
Hausgeld-Vergleich e.V.
Gehrestalstraße 8, 91224 Pommelsbrunn
Tel.: 09154/1602

**Quelle: Seite 2 des genehmigten Entwurfs zum WEMoG*

Es wurde deshalb Beschwerde beim Normenkontrollrat wie folgt eingelegt und dort Anträge zur sachgerechten Ermittlung der Kosten sowie der Kosten für eine Alternative zum Regierungsentwurf des WEModG gestellt:

Norbert Deul, Gehrestalstraße 8, 91224 Pommelsbrunn, Tel.: 09154/1602
WEModG-Normadressat als selbstnutzender und vermietender Wohnungseigentümer

An den
Nationalen Normenkontrollrat
Bundeskanzleramt
Willy-Brandt-Straße

10557 Berlin

zugestellt per Brief und Mail: nkr@bk.bund.de

16.4.2020

Beschwerde über die Ermittlung des Erfüllungsaufwands des Bürgers im Regierungsentwurf vom 23.3.2020 zum Wohnungseigentümermodernisierungsgesetz (WEModG) und Anträge zur Ausweisung sachgerechter Werte vor der Weitergabe des WEModG-Entwurfs an den Bundestag sowie zur Berechnung des Erfüllungsaufwandes für eine Alternative

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach meinem Kenntnisstand werde ich durch den von der Bundesregierung am 23.3.2020 beschlossenen Entwurf des Wohnungseigentümermodernisierungsgesetz (WEModG) zu einem Normadressaten, der beschwerde- und antragsberechtigt sein dürfte, wenn der Erfüllungsaufwand für die geplante Gesetz-Neufassung nicht sachgerecht ermittelt wurde.

Meine Auffassung, dass der Aufwand für eine Einführung des geplanten WEModG nicht nach dem

- „Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes“
- § 1 Abs. 3 des NKRG sowie
- Gemeinsame Geschäftsordnung der Bundesministerien im § 44 Abs. 4, Abs. 5 Ziffer 2.

ermittelt wurde, bestätigten mir bereits einige Bundestagsabgeordnete u.a. mit deren Ausführungen zu meinen Anmerkungen wie folgt:

- *„Die Kosten-Nutzen-Rechnungen, die die Bundesregierung für ihre Gesetze angibt, sind natürlich immer mit einiger Skepsis zu sehen.“*
- *„Der Umstellungsaufwand wird dabei nicht auf alle Eigentümer heruntergerechnet, sondern nur auf diejenigen, die von den neuen Regelungen zur Gestattung baulicher Veränderungen (Lademöglichkeiten E-Autos, Barriere-Reduzierung, Glasfaseranschluss) betroffen sind bzw. diese nutzen.“*

- „Vielmehr ging es beim vorliegenden Gesetzentwurf darum, den einmaligen Aufwand für das Verlangen nach einer privilegierten baulichen Maßnahme gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft oder gegenüber dem Vermieter in zeitlichem Zusammenhang mit der Neuregelung zu erfassen.“

Mit meiner Beschwerde über die bisher nicht sachgerechte Ermittlung des Erfüllungsaufwandes und meinem Antrag zur sachgerechten Korrektur im Gesetzentwurf, der den Abgeordneten des Deutschen Bundestags zur Lesung zugehen soll, wende ich mich an Sie, weil Entwürfe der Bundesregierung Ihrem Prüfungsrecht unterliegen (§ 4 Abs. 1 NKRK).

A. Meine Beschwerde begründe ich wie folgt:

1. Mit den Bewertungs- und Berechnungsfehlern sowie krasser Beschönigung des Umstellungsaufwandes durch die Bundesregierung

Auf Seite 2 des von der Bundesregierung zugestimmten Gesetzentwurfs wird der Umstellungsaufwand für den Bürger mit rund 37.000 Stunden genannt. Das würde für mich als einen der 5,6 Millionen Wohnungseigentümer einen Aufwand von 0,00660714 Stunden bedeuten oder konkret 0,39 Minuten.

Es ist daran erkennbar, dass nur minimalste Teile für den Umstellungsaufwand des Bürgers erfasst worden sein dürften oder bewusst schön gerechnet wurde. Deshalb drängt sich die Frage auf, sollten die Wohnungseigentümer, die Öffentlichkeit als auch die Bundestagsabgeordneten von der Bundesregierung getäuscht werden?

2. Mit Beispielen erforderlicher Korrekturen beim prognostizierten Umstellungsaufwand

2.1 Es dürfte doch der Regierung klar sein, dass allein die Lektüre des weitgehend komplett neu gefassten WEModG und deren Vergleich mit der Fassung vom 1.7.2007 selbst von einem lesegeübten Bürger nicht in 0,39 Minuten zu schaffen ist. Da das reine Lesen nicht ausreichen wird, wird sich der betroffene Bürger auch mit den mutmaßlichen Folgen der Verschiebung erweiterter Rechte auf die Immobilienverwalter und Bauträger und der Verringerung der Rechte für den betroffenen Bürger gedanklich und von den rechtlichen Folgen her auseinandersetzen. Der Beschwerdeführer und Antragsteller ist sowohl im Lesen als auch mit dem Verständnis von Gesetztexten geübt und hat bisher ca. 60 Stunden Zeit aufwendet, um die Änderungen von der rechtlichen Wirkung her zu verstehen und daraus Handhabungsfolgen für die Zukunft zumindest ansatzweise zu skizzieren. Es ist anzunehmen, dass es den anderen Normadressaten nicht anders ergehen wird.

Selbst wenn man im Durchschnitt nur 40 Stunden als Beschäftigungszeit zum Verständnis des neuen Gesetzes einsetzen würde, so ergebe sich daraus statt der behaupteten 37.000 Stunden Aufwand 22,4 Millionen Stunden Beschäftigungszeit bei Einführung des WEModG (ergibt sich bei 5,6 Millionen Normadressaten x jeweils 40 Stunden).

2.2 Zu diesem Stundenaufwand addieren sich Kosten für die erforderliche Neubeschaffung eines Rechtskommentars von ca. 150,- €. Der Erwerb solch eines Kommentars wird erst erheblich

nach der Einführung des WEModG möglich sein. Dadurch wird vorher eine Beratung bei einem Fachanwaltsbüro erforderlich. Der Zusatzkostenaufwand dafür sind ca. 250,- €. Selbst wenn man davon ausgeht, dass nur die Hälfte der Normadressaten diesen Kostenaufwand für erforderlich halten würde, so wären allein damit Geldausgaben über 1,12 Milliarden (!) verbunden.

2.3 Im Müll landen müssten überwiegend alle bisherigen archivierten Gesichtsurteile und Erfahrungswerte ab 1.7.2007, weil das neue Gesetz andere Schwerpunkte setzt. Es soll zu einer Stärkung der Verwalterrechte und der Ausschaltung bisheriger Einzel-Eigentümerrechte kommen, die sich bisher aus den §§ 10 (1) und 20 (1) rechtlich ableiten ließen. Deshalb und wegen weiteren Änderungen ergeben sich durch das geplante WEModG Unklarheiten bei

- § 1 – der Einordnung der Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht mehr als Gemeinschaftseigentum eingeordnet werden,
- § 9 b – dem Umfang der Vertretung des Verwalters bei einem Interessenkonflikt,
- § 13 – der Durchsetzung von Rechten des einzelnen Wohnungseigentümers nach Wegfall von §§ 10 Abs. 1 und 20 Abs. 1,
- § 16 Abs. 2 – der weiteren Freizügigkeit der Art der Kostenverteilung,
- § 21 Abs. 2 – den rechtlich unbestimmten Begriffen „Anlagen vergleichbarer Art“ und „Amortisation in einem angemessenen Zeitraum“,
- § 27 Abs. 1 – der weiteren rechtlich unbestimmten Beschreibung „Maßnahmen zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist“,
- § 28 Abs. 2 – der Auswirkung der stark begrenzten Beschlussfassung für die Abrechnung des Verwalters und die Folgen über die Nichtbeschlussfassung des Vermögensberichts und
- § 44 – der Zulässigkeit von Kostenfolgen für den in einer Klage obsiegenden Eigentümer, die es zu klären gilt.

Hier werden erst Gerichte verwertbare Grundsätze für das Zusammenleben nach der Anwendung des WEModG auf Basis von Wohnungseigentümer-Klagen zu schaffen haben.

Wenn man für diese dringenden Klärungsbereiche nur 5.000 Verfahren mit Streitwerten von 5.000 € und 5.000 Verfahren mit Streitwerten von 10.000 € als erforderlich ansieht, so würden dafür bereits 32 Millionen € an Aufwand anfallen. Dieser zu erwartende erstmalige Aufwand wird durch das WEModG und dessen rechtliche Unklarheiten verursacht. Die Bundesregierung ließ auch diesen Aufwand unberücksichtigt.

2.4 Nicht beziffert werden kann nach hiesigen Quellen der Geldaufwand der gerichtlichen Verfahren, der erst durch die Zulässigkeit von Kostenverschiebungen von großen Wohnungen auf kleine Wohnungen durch das WEModG entstehen wird. In diesen unbekanntem Bereich fallen auch daraus entstehende Rechtstreite zwischen Mietern und vermietenden Wohnungseigentümern, wenn es die Billigkeitsgrenze der Zumutbarkeit zu klären gilt.

2.5 Auch der angesetzte Wert von nur 50,- € je Beschluss-Eintragung im Grundbuch (Beschlüsse nach den §§ 5 Abs. 4 und 10 Abs. 3) ist von der Bundesregierung grob fehlerhaft ermittelt worden. Der Kostenaufwand beim Notar für das Unterschriften-Beglaubigen von drei Personen, der Aufwand in Stunden der drei unterschriftspflichteten Personen (Verwalterstunde dabei je 100 €/Std.) und die Eintragungskosten werden in der Regel bei mindestens 250 bis 300 € kosten. Dazu addieren sich dann die Kosten je Eigentümer, der vom Grundbuch eine Eintragungskopie benötigt.

3. Mit einer erforderliche Reduzierung der zu hoch dargestellten Einsparungen

Nach der dargelegten Bagatellisierung des Aufwandes macht es wenig Sinn, noch ausführlich auf die von der Bundesregierung aufgeblasenen Aufwandsreduzierungen einzugehen. Erwähnenswert sind jedoch in diesem Zusammenhang einige Beispiele fehlerhafter Annahmen.

3.1 Herauszugreifen sind u.a. die angeblichen Ersparnisse bei Umlaufbeschlüssen, die durch das Abgehen von der bisherigen Schriftform entstehen sollen. Die Ersparnis soll 40.600 Stunden pro Jahr ergeben plus 1,23 Millionen € zusätzlich für die vermietenden Eigentümer.

Offensichtlich war der Bundesregierung dabei unbekannt, dass kein Praktiker in einem Umlaufbeschluss einen Sinn sieht, weil die Nichtzustimmung oder Nichtteilnahme einiger Wohnungseigentümer voraussehbar ist. Wenige Ausnahmen gab es die vergangene Jahrzehnte nur in kleinsten Gemeinschaften von 3 bis 5 Mitgliedern.

Fehlerhaft ist die weitere Annahme, dass für vermietende Wohnungseigentümer ein Stundenlohn von 33,50 € anzusetzen wäre, weil sie dem Wirtschaftszweig L68 (Grundstück- und Wohnungswesen) angehören würden. Vermietende Wohnungseigentümer sind nahezu ausnahmslos Privatpersonen, also Rentner und noch Berufstätige, für die kein Stundensatz von 33,50 € anzurechnen wäre (siehe Leitfaden zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwandes - Seite 8). Die Ersparnis-Ansätze der Bundesregierung sind faktenwidrig.

3.2 Genauso verhält es sich bei den angeblichen Vereinfachungen der Betriebskosten-Abrechnungen für Mieter. Jeder vermietende Wohnungseigentümer hat in Mietverträgen mit seinem Mieter längst die WEG Hausverwalterabrechnung als Grundlage für die Abrechnung der Nebenkosten vereinbart. Die behaupteten Einsparungen der Bundesregierung nach den gesetzlichen Änderungen sind ein weiterer Fake.

3.3 Richtig ist zwar, dass es bisher zu Wiederholungsversammlungen kommen konnte, wenn die Versammlungen nicht beschlussfähig waren. Der Umfang ist aber viel kleiner, als es in der Berechnung der Regierung dargestellt wird. Professionelle Verwaltungen haben die Zweitversammlung bereits dadurch eingeschränkt, weil mit Vorsorgebeschlüssen und deren Bestandskraft eine Zweitversammlung unmittelbar nach der beschlussunfähigen Erstversammlung organisiert wurde. Diese verbreitete Entwicklung scheint dem Gesetzgeber verborgen geblieben zu sein.

Antrag 1

Daraus folgt mein Antrag 1 zum WEModG, mit dem gefordert wird:

„Erstellung einer sachgerechten, neuen Kosten- und Ersparnisberechnung für den Erfüllungsaufwand des Normadressaten von den dafür Verantwortlichen.

Der Gesetzentwurf ist danach in der Bundesregierung auf dieser neuen Faktenlage erneut zu behandeln und erst danach den Bundestagsabgeordneten zum weiteren Gesetzgebung-Verfahren zu übergeben.“

Antrag 2

Vorbemerkung dazu:

Zwar behauptet die Bunderegierung, ihr Gesetzentwurf zu einem WEModG wäre alternativlos. Diese Behauptung ist nicht korrekt, denn es könnte auch die Gesetzfassung vom 1.7.2007 mit punktuellen Ergänzungen im Bereich privilegierte Baumaßnahmen (Elektromobilität usw. gemäß § 20) erhalten bleiben. Das für das Gesetz zuständige Bundesministerium hatte die Fassung vom 1.7.2007 bekanntlich als „großen Wurf“, „neuen Impuls für das Wohnungseigentum“ und „zukunftsweisend“ bezeichnet. Es wurde im Regierungs-Entwurf zum WEModG nicht dargelegt, was zwischenzeitlich an diesen Kernaussagen als unrichtig einzuordnen ist, wenn Erleichterungen privilegierter baulicher Veränderungen im vorhandenen Gesetz ergänzt werden würden.

Daraus folgt mein Antrag 2, mit dem gefordert wird:

„Es ist der Erfüllungsaufwand zu ermitteln, der sich bei einem Beibehalt des WEG in der Fassung vom 1.7.2007 mit den bereits enthaltenen Ergänzungen sowie der neuen Aufnahme der Erleichterungen privilegierter baulicher Veränderungen im Sinne von § 20 WEModG ergibt und dem Gesetzentwurf zum WEModG als Alternative hinzufügen.

Der um eine Alternative erweiterte Gesetzentwurf ist den Bundestagsabgeordneten zur Behandlung und Entscheidung zu übergeben.“

Besonderer Hinweis

1. Um Hinweise wird gebeten, die zur weiteren Aufklärung des Sachverhalts durch den Beschwerdeführer und Antragsteller erforderlich sein sollten.
2. Sofern Sie sich in der Sache nicht zuständig erklären sollten, wird ein Hinweis erbeten, an wen sich die Beschwerde und Antragstellung dann zu richten hat.

Mit freundlichen Grüßen und
Dank für eine Eingangsbestätigung/Stellungnahme

Norbert Deul