

Antrag

der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, Renata Alt, Nicole Bauer, Jens Beeck, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Mario Brandenburg, Sandra Bubendorfer-Licht, Dr. Marco Buschmann, Britta Katharina Dassler, Christian Dürr, Dr. Marcus Faber, Daniel Föst, Otto Fricke, Thomas Hacker, Peter Heidt, Markus Herbrand, Torsten Herbst, Manuel Höferlin, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Karsten Klein, Dr. Marcel Klinge, Daniela Kluckert, Pascal Kober, Konstantin Kuhle, Michael Georg Link, Oliver Luksic, Till Mansmann, Dr. Christoph Hoffmann, Alexander Müller, Roman Müller-Böhm, Dr. Martin Neumann, Hagen Reinhold, Christian Sauter, Dr. Wieland Schinnenburg, Matthias Seestern-Pauly, Frank Sitta, Hermann Otto Solms, Benjamin Strasser, Katja Suding, Linda Teuteberg, Michael Theurer, Manfred Todtenhausen, Dr. Florian Toncar, Gerald Ullrich, Nicole Westig und der Fraktion der FDP

Wohnungseigentum selbstbestimmt und praktikabel gestalten

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Seit nun beinahe 70 Jahren ermöglicht das zur Bekämpfung von Wohnungsnot geschaffene Rechtsinstitut des Wohnungseigentums den Menschen, sich abseits von Einfamilienhäusern einen sicheren Ort zum Leben zu schaffen, der frei von den Unwägbarkeiten eines kündbaren Mietverhältnisses ist. Wohnungseigentum ist vollwertiges Eigentum. Mit seiner Hilfe haben sich Millionen von Menschen von der Last andauernder und regelmäßig steigender Mietzahlungen befreit. Damit haben sie nicht nur für ihre Gegenwart, sondern auch für ihr Alter einen Freiheitsraum geschaffen, der eine selbstbestimmte Lebensführung gerade in finanziell schwierigen Zeiten garantiert.

In all den Jahren seit seiner Einführung hat sich das Anwendungsfeld für das Wohnungseigentumsrecht stark erweitert. Mittlerweile erfasst es von der Doppelhaushälfte bis hin zum Wohnblock die unterschiedlichsten Wohnformen. Dabei hat sich gezeigt, dass die überschaubaren Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes nicht ohne Probleme skalierbar sind. Dem Wohnungseigentum ist inhärent, dass die Eigentümer als Gemeinschaft ihre Belange selbst in die Hand nehmen. Bei großen Wohnkomplexen jedoch verleitet die Anonymität des Zusammenlebens nicht selten etliche Eigentümer dazu, sich nicht beteiligen und in eine Mietermentalität zu verfallen. Katalysiert wird dieser Prozess zudem, wenn einzelne Wohnungseigentümer aus den Augen verlieren, dass Wohnungseigentum nur als

Gemeinschaft verwaltet werden kann, und in querulatorischer Manier Versammlungen der Eigentümer behindern. Der daraus resultierende Frust der übrigen Eigentümer führt zu schwindender Beteiligung und kann im Extremfall zur Unverwaltbarkeit und dem Verfall der Gebäude führen.

Das Wohnungseigentumsrecht benötigt und verdient eine Reform, um die mittlerweile unüberschaubar gewordene Kasuistik der in Jahrzehnten gewachsenen Rechtsprechung zu ordnen und auf eine festere Basis zu stellen. Die dazu eingesetzte Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat eine sehr gute Vorarbeit geleistet und die Bruchstellen des Wohnungseigentumsrecht offengelegt.

1. Verwalterbefugnisse

Der darauf fußende Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz hat jedoch gezeigt, dass die Bundesregierung bei der Reform das Fundament des Wohnungseigentumsrechts zu untergraben versucht. Eigentum bedeutet immer auch Selbstverwaltung. Dass es sinnvoll erscheint und komfortabel ist, die täglichen Geschäfte der Wohnungseigentümergeinschaft durch einen Verwalter erledigen zu lassen, ist unbestritten. Den Verwalter für einen Großteil seines Handelns aber prinzipiell von dem Erfordernis vorheriger Beschlussfassung zu lösen, führt zu einer ungerechtfertigten Entmachtung der Eigentümer. Darüber enthält der aktuelle Regierungsentwurf unter anderem die unbestimmte Klausel, nach der der Verwalter selbstständig handeln darf, wenn "eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist". Diese Verlegenheitsformulierung garantiert jahrelange Rechtsstreitigkeiten zu ihrer Konkretisierung. Zwar können die Eigentümer die Handlungsfreiheit des Verwalters im Innenverhältnis beschränken oder erweitern. Dahinter verbirgt sich aber letztlich eine unpraktikable "Opt-Out"-Lösung für die Eigentümer, die aus zwei Gründen abzulehnen ist.

Zum einen ist die vorgelegte Gestaltung des Verwalters aus einer unangebrachten Gleichsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft mit einem Unternehmen heraus erdacht. Bei Personen- und Kapitalgesellschaften gibt es gute Gründe, deren Organe und Vertreter mit weitreichenden gesetzlichen Handlungsbefugnissen auszustatten. Denn sie müssen am Markt zeitnah und rechtssicher agieren können. Wohnungseigentum steht aber nicht im Wettbewerb mit anderen, sondern dient einzig dazu, das private Leben und Wohnen der mit der Gemeinschaft verbundenen Personen zu organisieren. Der Verwalter ist kein Geschäftsführer. Eine vom Gesetz ausgehende Überprofessionalisierung ist daher zu unterlassen.

Zum anderen ist es auch schlichtweg unpraktikabel, den Eigentümern die Begrenzung der Verwaltermacht aufzubürden. Denn die Eigentümer müssten sich entweder eine Vielzahl von Szenarien ausdenken, in denen der Verwalter doch zunächst einen Beschluss einzuholen hätte. Und über diese vielen Einschränkungen müssten die Eigentümer Einigkeit erzielen, was nach der Vorstellung des Regierungsentwurfs aber nur schwer zu erreichen sein wird. Diese vermutete Uneinigkeit aber ist gerade der Anlass, weswegen der Verwalter nach den derzeitigen Wünschen der Regierung losgelöst von den Eigentümern handeln dürfen soll. Als einzig sinnvolle Einschränkung bleibt den Eigentümern damit, lediglich eine Wertgrenze einzuziehen, bei deren Überschreiten der Verwalter doch erst einen

Beschluss benötigt. So eine Wertgrenze könnte dann je nach Gemeinschaft unterschiedlich ausfallen, was Sinn macht, weil sich auch die Größen und Einkommensstärken der Gemeinschaften unterscheiden können. Aber gleichzeitig wird damit der Verwalter verleitet, Maßnahmen künstlich aufzuspalten, um unter der Wertgrenze zu bleiben und frei handeln zu können.

Wie sich zeigt, ist eine gesetzliche Blankovollmacht für den Verwalter nicht vernünftig. Vorzugswürdig ist es, den bestehenden § 27 WEG als Grundlage zu nehmen und um die Maßnahmen zu aktualisieren, die typischerweise mit der alltäglichen Verwaltung zusammenhängen. Setzt die Eigentümergemeinschaft einen Verwalter ohne weitere Bestimmungen ein, gibt es damit ein sicheres Pflichtenkorsett, in dem sich der Verwalter bewegen kann. Er muss aber auch nicht mehr machen, als das, was aus dem Gesetz ersichtlich ist. Den Eigentümern steht es natürlich offen, dem Verwalter zusätzliche Aufgaben und Befugnisse zu übertragen, die der Verwalter dann ohne Rücksprache ausführen darf. Bei dieser "Opt-In"-Lösung sind die Rechte der Eigentümer besser gewahrt, denn sie haben sich aktiv dazu entschlossen, ihre Entscheidungen auf den Verwalter zu übertragen und es ist immer klar, um welche Entscheidungen es sich dabei handelt.

Der Regierungsentwurf greift nicht nur bei den Befugnissen des Verwalters daneben, er greift auch bei dessen Qualifikation zu kurz. Insbesondere bei dem von der Regierung erdachten Verwalter, der größtenteils selbstständig handelt, ist die momentan vorgeschriebene Fortbildungspflicht von 20 Stunden in drei Jahren völlig unzureichend. Verwalter, die über die gesetzlichen Basispflichten des § 27 WEG hinaus mit Befugnissen ausgestattet werden sollen, müssen endlich einen Sachkundenachweis vorweisen können oder ihre Bestellung ist unwirksam. Dies gilt selbstverständlich nicht für Verwalter, die aus der Mitte der Gemeinschaft heraus bestellt werden, da sie nicht bloß fremdes Eigentum verwalten und zu erwarten ist, dass sie im Umgang mit ihrem Miteigentum ein besonderes Maß an Sorgfalt beachten.

2. Digitalisierung und Umlaufverfahren

Ist die Regierung beim Verwalter ihrem Änderungseifer noch zu forsch gefolgt, so macht der Reformentwurf beim Thema Digitalisierung nur Trippelschritte, anstatt mutig voranzuschreiten und die Grundlagen für ein zukunftssicheres Wohnungseigentumsgesetz zu schaffen. So sollte das Umlaufverfahren deutlich attraktiver gestaltet werden. Nicht nur die Schriftform hat in Zeiten, in denen E-Mail-Kommunikation als veraltet gilt, keine Daseinsberechtigung mehr bei der Beschlussfassung. Die Transformation hin zur papierlosen Gesellschaft sollte auch dadurch begleitet werden, dass Wohnungseigentümergeinschaften die rechtsverbindliche Nutzung digitaler Plattformen zur Schaffung eines WEG-Intranets beschließen können. Über solch ein Intranet können alle Belange der Gemeinschaft abgebildet werden, indem dort sämtliche Unterlagen in digitaler Form zur ständigen Einsicht der Eigentümer bereitgehalten werden. Beschlüsse, Verträge, Rechnungen und Kostenvoranschläge müssen so auch nicht beim Verwalter nachgefragt werden, sondern ermöglichen den Eigentümern, sich jederzeit ein komplettes Bild über die Lage der Gemeinschaft zu machen. Gleichzeitig können über solch ein Intranet die Anträge gestellt und von den übrigen Eigentümern eingesehen werden, die es bei der nächsten Versammlung zu diskutieren gilt.

Weil im Intranet alle Informationen zusammenlaufen, kann auch das Umlaufverfahren auf diesem Weg organisiert werden. Dies kann auch deutlich zur Entlastung der Eigentümerversammlung beitragen, weil viele unstrittige Anträge schon im Umlaufverfahren beschlossen werden können und dann automatisch nicht mehr in der Versammlung behandelt werden müssen. Damit das Umlaufverfahren seine Entlastungswirkung entfalten kann, muss das notwendige Quorum von der Einstimmigkeit auf ein vernünftiges Maß abgesenkt werden. Vorzugsweise sollte eine einfache Mehrheit ausreichen, die dadurch abgesichert ist, dass sie zugleich mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile abdecken muss. Gekoppelt mit festen Abstimmingsroutinen erhält jeder Eigentümer die Gelegenheit sich zu beteiligen, ohne dass hinter seinem Rücken agiert wird.

3. Beschlussquoren

Die Quoren im geltenden Wohnungseigentumsgesetz sind umständlich. Aber in Teilen sind sie auch notwendig. Natürlich steht es jedem Eigentümer frei, zu einer Versammlung zu gehen und sich zu beteiligen oder es zu lassen. Auch wenn es bedauerlich ist, dass in manchen Gemeinschaften ein Großteil der Eigentümer kein Interesse an der Verwaltung von Gebäude und Grundstück hat, haben diese Eigentümer doch ein Recht auf Desinteresse. Das ist zu respektieren. Daraus folgt, dass man bei der Mitgliederversammlung nicht einfach nur eine Abstimmung unter den Anwesenden durchführen darf, um dann mit einfacher Mehrheit für alle Eigentümer zu entscheiden. Mag es auch sein, dass bei anderen Formen kollektiver Entscheidungsfindung - beispielsweise im Verein - die einfache Mehrheit der Anwesenden ausreicht, so besteht doch ein gravierender Unterschied zum Wohnungseigentum. Eine Vereinsmitgliedschaft berührt das eigene Leben überwiegend nur im weiteren Sinne. 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 eine Entscheidung über das Haus, in dem er lebt, aus der Hand genommen werden kann, nur weil er vielleicht im Stau stecken geblieben ist.

Die Beschlussfähigkeit der Versammlung sollte daher standardmäßig die qualifizierte Mehrheit, bei der die Anwesenden zugleich die Mehrheit der Miteigentumsanteile repräsentieren, voraussetzen. Um sich das Leben zu vereinfachen steht es der Gemeinschaft ohnehin frei, per Vereinbarung eine Eventualversammlung mit abgesenkten Quoren vorzusehen, sodass eine zweite dann beschlussfähige Versammlung kurz nach der eigentlichen Versammlung stattfinden kann.

Der Ansatz, den Verzicht auf die Quoren dadurch auszugleichen, dass die Personen, die für eine Maßnahme gestimmt haben, an den Kosten der Maßnahme beteiligt werden, kann dagegen keine befriedigende Alternative darstellen. Oft sind Modernisierungen für viele Miteigentümer nützlich aber nur für wenige notwendig, etwa der Einbau eines Fahrstuhls. Insbesondere in diesen Fällen bestünde die Gefahr, dass bei der Beschlussfassung einzelne Eigentümer abwarten, ob die Mehrheit auch ohne ihre Zustimmung erreicht wird, um so der Kostenpflicht zu entgehen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vorzulegen, der

1. für eingesetzte Verwalter in Ermangelung anderweitiger Beschlüsse der Eigentümerversammlung einen abschließenden Aufgaben- und Befugniskatalog vorsieht, der sich an § 27 WEG orientiert,
2. die Wirksamkeit der Verwalterbestellung für den Fall, dass dem Verwalter weitergehende Aufgaben und Befugnisse anvertraut werden sollen und der Verwalter nicht zugleich Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist, vom Vorhandensein eines Sachkundenachweises des Verwalters abhängig macht,
3. für die Beschlussfindung im Umlaufverfahren vom Erfordernis der Einstimmigkeit absieht und stattdessen eine qualifizierte Mehrheit, bei der die Mehrheit der abgegebenen Stimmen zugleich die Mehrheit der Miteigentumsanteile repräsentieren muss, sowie für die Stimmabgabe die Textform genügen lässt,
4. für die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung die gleiche qualifizierte Mehrheit vorsieht und
5. den Eigentümern die Möglichkeit einräumt, über die verbindliche Nutzung einer digitalen Plattform für die jeweilige Wohnungseigentümergeinschaft zu entscheiden, mit der Folge, dass im Beschlussfall sämtliche die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden Dokumente in digitaler bzw. digitalisierter Form in das Intranet einzupflegen sind, Anträge für die Eigentümerversammlung nur noch über das Intranet eingebracht werden können und allen Miteigentümern ungehinderter Zugriff auf die Plattform zu gewähren ist.

Berlin, den 5. Mai 2020

Christian Lindner und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.