

5,6 Millionen Wohnungseigentümer und deren Angehörige appellieren an Sie als Bundestagsabgeordnete(r):

Bitte verweigern Sie dem Regierungs-Entwurf zum WEModG Ihre Zustimmung. Setzen Sie dringende Verbraucherschutz-Änderungen und -Ergänzungen durch, so wie sie nachstehend bürgerverständlich aufgezeigt werden.

Bitte sorgen Sie dafür, dass das WEModG ein Verbraucherschutz-Gesetz der Wohnungseigentümer wird und nicht ein Vorteils-Gesetz für die Immobilienwirtschaft und Verwalterverbände.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEModG) Erforderliche Änderung bei der Fassung vom 23.3.2020

Hinweis: Diese Arbeitshilfe für Sie ist auch als Datei zur Abspeicherung erhältlich.
Bei Bedarf anfordern bei: hausgeld-vergleich@t-online.de

Zu ändernde und ergänzende §§ zum Schutz der Wohnungseigentümer:

Allgemeiner Hinweis:

- Die fett geschriebenen Gesetzestexte sind erforderliche Ergänzungen/Änderungen an der von der Bundesregierung am 23.3. genehmigten Fassung des WEModG.
- Die kursiv geschrieben Texte sind Kurzbegründungen zur erforderlichen Änderung.
- §§ und Absätze, die nicht erwähnt werden, sind für die Wohnungseigentümer akzeptabel.

§ 1 Begriffsbestimmungen

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

So stand es bisher im Gesetz und damit wurde unnötiger Streit vermieden, wer die Reparaturen/Erneuerungen von Heizanlagen, Aufzügen, Solaranlagen usw. zu bezahlen hat.

§ 9 a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher: dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. **Verpflichtungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft sind dem Erwerber vor dessen Erwerb von Sondereigentum mitzuteilen.**

Der Zusatz im Abs. (1) gibt dem Erwerber die Möglichkeit, vom Erwerb Abstand zu nehmen, wenn Verpflichtungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft unzumutbar erscheinen

§ 9 b Vertretung

(3) Der Vertreter der Gemeinschaft vertritt die Gemeinschaft bei einem Interessenkonflikt des Verwalters in einem Gerichtsverfahren. Wurde kein Vertreter der Gemeinschaft bestimmt, bestellt das Gericht entsprechend § 57 ZPO einen Prozesspfleger.

Durch Hinzufügung von Abs. (3) erfolgt die erforderliche Absicherung des Wohnungseigentümers bei einem Interessenkonflikt des Verwalters.

§ 10 Allgemeine Grundsätze

Abs. (3) kann entfallen und der damit verbundene Arbeits- und Kostenaufwand, wenn die Beschlussammlung wie bisher beibehalten wird.

Bürokratieabbau hat Priorität. Dies ist mit Erhalt der Beschluss-Sammlung (siehe § 24 Abs. 6) möglich.

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(3) Jeder Wohnungseigentümer hat insbesondere gegenüber dem Verwalter und der Gemeinschaft das Recht

- 1. zur Einsichtnahme in alle Verwaltungsunterlagen im Büro des Verwalters sowie zur Übersendung von Kopien bezeichneter Verwaltungsunterlagen gegen Kostenerstattung des Aufwandes, wenn eine Einsichtnahme im Verwalterbüro wegen der Entfernung zum Verwalterbüro unzumutbar ist,**
- 2. zur Einsichtnahme in Stimmvollmachten innerhalb einer Eigentümerversammlung sowie der Stimmabgaben bei einem Umlaufbeschluss,**
- 3. zum Erhalt einer aktuellen Eigentümerliste mit Postanschriften,**
- 4. zur Aufnahme von ordnungsgemäßen Beschlussanträgen sowie deren Begründung in die Einladung des Verwalters zur nächst liegenden Eigentümerversammlung,**
- 5. zur Durchsetzung von rechtskräftigen Beschlüssen,**
- 6. zur Auskunft über Termine für Reparaturen, Instandhaltungen und -setzungen,**
- 7. zur Auskunft des Verwalters außerhalb der Versammlung in Angelegenheiten, die sein Sondereigentum betreffen.**

Wegen der Streichung der Einzel-Eigentümerrechte in den bisherigen §§ 10 (1) und 20 (1) sind diese im WEModG konkret aufzunehmen. Die Gemeinschaft kann diese Individualrechte während des Jahres nicht übernehmen, denn sie tritt nur einmal im Jahr zusammen, um Rechte ausüben können!

§ 16 Nutzungen und Kosten

2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) oder nach Vereinbarungen der Teilungserklärung zu tragen, sofern sein Anteil an den Kosten nicht durch geeichte Messeinrichtungen und nach der Heizkostenverordnung bestimmt werden kann.

Wer gerichtlichen Streit wegen der Kostenverteilung vermeiden will, verteilt die Kosten nach der Größe der Wohnung, wie es mit der Anzahl der Miteigentumsanteile über 50 Jahre ohne Streit möglich war. Die geplante Möglichkeit, kleine Wohnungen genauso wie große Wohnungen belasten zu können, widerspricht dem allgemeinen Gerechtigkeitsempfinden. Nur so kann Rechtsfrieden gewahrt werden.

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(6) Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse sind vom Versammlungsleiter sofort in eine Niederschrift in Textform aufzunehmen, die Teil der fortlaufenden Beschluss-Sammlung wird und in die schriftliche Beschlüsse sowie die Urteilsformeln gerichtlicher Entscheidungen eines Rechtstreits nach § 44 aufzunehmen sind.

Mit der Neufassung des Abs. (6) wird der Streit um den Mehraufwand des Verwalters beim Führen einer Beschluss-Sammlung und einer Niederschrift beseitigt. Die zeitverzögernden Parallel-Unterschriften des Beirats-Vorsitzenden und eines Miteigentümers entfallen, ebenso Streit über die Ausgestaltung der bisherigen Niederschrift. Die alleinige rechtliche Verantwortlichkeit für die sofortige und richtige Wiedergabe der Beschlüsse liegt jetzt nur noch beim Verwalter und nicht parallel bei Laien. Der Verwalter erspart sich Abstimmzeit und das bisherige Führen der 2. Niederschriften-Variante.

§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensübersicht

(2) Bis Ende des Ablaufs des 1. Halbjahres nach dem abzurechnenden Kalenderjahr beschließen die Wohnungseigentümer über

- 1. die bis dahin rechtzeitig vom Verwalter vorzulegende Gesamtabrechnung nach dem Zufluss- und Geldabflussprinzip sowie die sich daraus ergebenden Kontoendbestände der Gemeinschaft,**
- 2. die zu verteilenden Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft nach den gültigen Verteilerschlüsseln der vom Verwalter für jeden Eigentümer zusätzlich vorzulegenden Einzelabrechnung,**
- 3. die Darstellung des Geldbestandes der Instandsetzungsrücklage gemäß Beschluss über die Soll- und tatsächlichen Ist-Zahlungen der Eigentümer sowie Entnahmen aus der Rücklage und der sich daraus ergebenden Kontobestände für das abzurechnende Kalenderjahr.**

Nachforderungen oder Guthaben des einzelnen Wohnungseigentümers, die sich aus dem Vergleich seiner Sollzahlungen laut Wirtschaftsplan und seiner Kostenlast laut seiner Einzelabrechnung für das abgerechnete Wirtschaftsjahr mit der Abrechnungsspitze ergeben, beschließt der Eigentümer an den sich die Einzelabrechnung richtet.

Abs. (2) ist neu zu fassen, denn die vorgesehene Beschlussfassung nur über die Abrechnungsspitze unter Ausschluss der Vermögensübersicht lässt keine gerichtliche Bestätigung falscher Kontobestands-Angaben zu. Nicht eingestellte Geldentnahmen von Nachzahlungen aus dem Vorjahr bleiben unentdeckt. Die bisher gerichtlich mögliche Schlüssigkeitsprüfung der Abrechnung entfällt. Abzuschaffen ist die Praxis, dass die Gemeinschaft über Einzelabrechnungen beschließt, deren Inhalt sie weder kennt noch geprüft hat. Auch damit werden bisherige Klageverfahren vermieden.

§ 29 Verwaltungsbeirat

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben, kann die Arbeit des Verwalters kontrollieren und soll die Wohnungseigentümergeinschaft über wesentliche Erkenntnisse unverzüglich informieren.

(3) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sowie Kostenvoranschläge sollen, bevor die Beschlüsse dazu gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Der Verwaltungsbeirat wird vom Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

Über erforderliche Tätigkeiten des Beirats im Sinne der Gemeinschaft stimmen die Beiräte ab.

(5) Dem Beirat ist vom Verwalter Einsicht in die Bankbuchungen auf den Konten der Wohnungseigentümergeinschaft zu organisieren.

(6) Dem Beirat sind Auslagen im Rahmen seiner ehrenamtlichen Tätigkeit von der

Wohnungseigentümergeinschaft zu erstatten. Die Auslagenerstattung kann auch in Form einer Jahrespauschale in angemessener Höhe erfolgen.

(7) Dem Beirat ist bei Bedarf von der Wohnungseigentümergeinschaft ein angemessener Geldbetrag für zweckgebundene Beratung durch Sachverständige und Rechtsanwälte zur Verfügung zu stellen. Über die Verwendung von Geldern hat der Beirat der Gemeinschaft Rechenschaft abzulegen.

§ 29 ist komplett neu zu gestalten. Nachdem die Verwalterrechte massiv gestärkt wurden, ist ein gestärkter Beirat mit erweiterten Kompetenzen und Rechten zur Kontrolle unerlässlich. Nur dadurch wird die Attraktivität des Beiratsamtes gestärkt – nicht durch Kompetenzentzug und Anforderungsreduzierung der zu erbringenden Kontrollarbeit. Die bisherige Behauptung, die Beiräte wären in der Regierungsfassung gestärkt worden, ist ein Fake.

§ 45 Besonderheiten der Anfechtungsklage

(4) Hat der gewählte Vertreter der Gemeinschaft nach § 9 b (3) das Gericht darauf hingewiesen, dass der Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft wegen offensichtlicher Befangenheit im Verfahren ausscheidet, so hat das Gericht die Zustellung an den Vertreter der Gemeinschaft vorzunehmen und diesen zu Verhandlungsterminen zu laden.

Nimmt das Gericht im Verfahren eine Befangenheit des Verwalters an und hat sich kein von der Wohnungseigentümergeinschaft gewählter Vertreter des Verwalters an das Gericht gewandt, so bestellt das Gericht entsprechend § 57 ZPO einen Prozesspfleger.

Durch Hinzufügung von Abs. (4) erfolgt die erforderliche Absicherung der Wohnungseigentümer bei einem Interessenkonflikt des Verwalters bei einem Gerichtsverfahren.

§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen

Vereinbarungen, die vor dem(einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach § 13 dieses Gesetzes) getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom (einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom (einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 17 Satz 1 dieses Gesetzes) nicht entgegen, **sofern die Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht grob unbillig abgefasst wurde.** Ein **grob unbilliger Wille** ist im Regelfall nicht anzunehmen.

Grund für diese Abänderung: Die geplante Gesetzgebung würde bestehende Gemeinschaftsordnungen zu einem ganz überwiegenden Teil vernichten. Jeder Wohnungseigentümer hat jedoch in Kenntnis „seiner“ Gemeinschaftsordnung „seine“ Wohnung gekauft und bisher nutzen können. Daraus ergeben sich legitime Abwehrrechte gegen die Absicht des Gesetzgebers, Vereinbarungen zwischen Wohnungseigentümern für ungültig zu erklären. Warum soll die Anwendung einer Vereinbarung nicht mehr möglich sein? Das ist ein unzulässiger Eingriff in die Vertragsfreiheit und gesetzgeberische Willkür.

21.4.2020

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

Hinweis:

Diese Detail-Ausarbeitung für die noch erforderlichen Änderungen am Gesetzentwurf der Bundesregierung ging allen Bundestagsabgeordneten in Form eines persönlichen Briefs zu.